

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sjöstadsparterren**

769616-4685

Räkenskapsåret

2018

*ms*

Styrelsen för Brf Sjöstadsparterren, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju till tretton våningar med totalt 76 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6201 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsareal om ca 1067 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 37 platser i garaget.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 9 maj 2007 tomträtten till fastigheten Böljan 2 i Stockholms kommun. Avgiften var oförändrad i tio år till och med 31 december 2015. Omförhandling har skett under 2014 och ny avgift från och med 2016-01-01 för 10 år framåt har fastställts.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal med wc och pentry. Lokalen är möblerad och används för föreningens möten samt för uthyrning till medlemmarna för temporära övernattningar.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar för garage. Påsulor och gård tillsammans med fastigheten Böljan 2 och gemensamhetsanläggningar för entréområde Böljan 1, 2, 3 och 4, samt takterrass Böljan 2 och 3.

#### Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende allmän gångväg, terrass och gemensam yta utanför garaget. Fastigheten har ett servitut till förmån för fastigheten avseende lägenhetsförråd och utrymme för källsortering av sopor inklusive ledningar för el och värme till dessa.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 220 079 000 kr, varav byggnadsvärdet är 130 810 000 kr och markvärde 89 269 000 kr.

Av taxeringsvärdet är 197 000 000 kr hänförligt till bostäder och 23 079 000 kr till lokaler. Värdeår är 2008.

08

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 juni 2007.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick 2018 till 614 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen. Enligt stadgarna skall avsättning göras med minst 25 kr/kvm. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som belyser det långsiktiga behovet av underhållsåtgärder. Enligt planen ökas avsättningen till 462 tkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 april 2018 haft följande sammansättning:

Annelie Sonnerby Nylander	Ledamot, Ordförande
Jan Tufvander	Ledamot, Vice ordförande Ekonomi
Åke Wilen	Ledamot, Fastighet
Joachim Sunnanbo	Ledamot, Fastighet
Jan-Eric Johansson	Ledamot, Sekreterare
Torbjörn Rave	Suppleant, Avtal
Per Eriksen	Suppleant, Avtal

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, Per Andersson, huvudansvarig

#### Valberedning

Anders Edholm                      Sammankallande  
Kerstin Hellqvist

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Ekonomi

Avgiften har varit densamma under året men styrelsen har beslutat att höja avgiften med 7 procent från och med 1 januari 2019. Styrelsen anser att det gäller att utnyttja det låga ränteläget till amorteringar. Anledningen till höjningen är att få utrymme för att öka amorteringarna när räntorna är låga. Det låga ränteläget är förmånligt för föreningen medan de höga kostnaderna för avskrivningar medför att det samlade resultatet ändå är negativt. Styrelsen beslöt den 31 oktober 2018 att lägga om ett lån och binda

*PD*

det på fem år. Därigenom är spridningen även i fortsättningen god mellan föreningens fyra lån. Samtidigt beslöt styrelsen att höja amorteringsgraden till 1,5 procent och att göra en extraamortering om 1 miljon kronor.

#### Fastigheten

Föreningen har låtit besiktiga fasaderna på byggnaden genom Bengt Dahlgren AB. Besiktningen genomfördes med hänsyn till entreprenörens ansvarstid som är 10 år efter slutfört arbete. Fasadsystemet är en s.k. enstegstätad fasad som är en riskkonstruktion. Med hänsyn till vad som framkommit vid besiktningen av fasaden har styrelsen framställt reklamation till JM. Denna lämnades i oktober 2017. Under våren gjordes en fördjupad utredning efter den tidigare fasadinventering och berörde då endast sockelkonstruktionen. Utredningen visar på att fuktig luft från marken tränger upp bakom sockelstenarna. Under hösten har föreningen haft en bra dialog med JM som velat fortsätta undersökningen av fasaden med egna undersökningar högre upp i fasaden och då inifrån lägenheterna. Detta för att säkerställa att fukt inte byggts in i fasadkonstruktionen. Undersökningen som utförts av Bengt Dahlgren AB har inte visat på några förhöjda fuktvärden. Problemet med den konstaterade uppstigande markfukten bakom sockelstenarna ska åtgärdas. Detta arbete beräknas utföras under 2019.

Under 2017 påbörjades arbetet med att se över fastighetens brandskydd och rutiner. I upphandlingen av ny teknisk förvaltare ingick också Systematiskt Brandskydds Arbete SBA. Resultatet av arbetet hjälper styrelsen som är ytterst ansvarig för säkerheten att förebygga brand och olyckor. Vi har låtit Brandsäkra göra en genomgång av fastigheterna och vi har en god brandsäkerhet. Ett tips vi fick var att byta lamporna i nödbelysningen till LED lampor så som vi gjort i övriga utrymmen i fastigheten. Beslut har fattats om att byta ut nödbelysning och garagets belysning till mer miljövänliga LED-lampor.

Kostnaden för avtalet med Kone för skötsel av hissarna har ökat markant de senaste åren. Styrelsen beslöt därför att ansöka om medlemskap i Sjöstadsföreningens ekonomiska förening och på så sätt kunna nyttja den rabatt som erbjuds via medlemskap. Kostnaden för medlemskap är låg i förhållande till hur mycket vår kostnad kommer att minska. Medlemskapet i föreningen har även gett medlemmar möjlighet att köpa Proloc säkerhetsdörrar till rabatterat pris.

BRF Sjöstadsviken har tillsammans med oss intresse av att se över den gemensamma innergården och dess utseende och användande. Kan den omdisponeras och nyttjas på annat sätt än idag? En landskapsarkitekt är anlita och föreningarna kommer att få förslag på förbättringsåtgärder samt underlag för kostnad för sådant arbete.

Den nya förvaltaren SBC är certifierad för att utföra besiktning av lekplats. Detta kommer utföras årligen. Med detta arbete följer vi inte bara de regler som vi som styrelse och fastighetsägare är skyldiga att följa utan skapar också en möjlighet för alla barn att leka tryggt.

Föreningen har fått erbjudande från företaget Electric city om att vara oss helt behjälplig med ansökan om bidrag samt montage av laddstolpar till garaget. Den totala kostnaden per stolpe efter bidrag blir då 25 000 kr. Föreningen har beviljats stöd för installation av sex laddplatser. Installation ägde rum under december månad.

Föreningen har via Sjöstadsföreningen fått förfrågan om att avyttra p plats i garaget för att använda till bil pool. Styrelsen har tackat nej till förfrågan med motiveringen att det finns ett antal bilpoolsbilar precis utanför fastigheten som är lättillgängliga för föreningens medlemmar.

Garaget städades under hösten och eftersom det blev så rent och snyggt har vi tillsammans med grannföreningen tecknat ett tvåårigt avtal med det städbolag, Coreclean, som städade garaget senast.

Under hösten har vi haft problem med fjärrkontrollerna till garaget och att de bara fungerade sporadiskt. Det blev tyvärr många turer mellan Crawford, Allgranth SBC mfl. Till slut fick grannföreningen fatt på det företag som installerade nuvarande IR sändare och den byttes först i början av 2019 trots att

processen startade under hösten 2018.

Vid årsstämman godkändes en motion om att bilda en arbetsgrupp som ska se över möjligheterna att skaffa en bättre IT miljö i föreningen. En arbetsgrupp bildades och har bestått av Mikael Rosander, Jan Tufvander och Annelie Sonnerby Nylander. Offerter har tagits in och granskats. Resultatet blev att ett 1 årigt avtal har slutits med Ownit samtidigt som bolagen kontaktas för att undersöka intresse att mot ett längre avtal dra in fiber i fastigheten. Arbetet kommer att fortsätta under 2019 och vara klart innan nuvarande avtal löper ut, februari 2020.

Styrelsen har beslutat att låta genomföra en komplett stamspolning. Stamspolningen genomfördes under november månad. I förebyggande syfte kommer mindre stamspolningar att utföras med tätare intervall.

Föreningen firade 10 årsjubileum 2018 och söndagen den 3 juni firades det att det var 10 år sedan de första bostadsrättsinnehavarna flyttade in.

Ett elektroniskt lås har installerats på dörren till gästlägenheten. Dörren låses upp via en personlig kod som erhålls via mejl några dagar innan din reservation. Koden är giltig under hela bokningen. Under hösten har Joachim Sunnanbo skött bokningen men från och med årsskiftet sköts uthyrningen av Kerstin Hellqvist.

Styrelsen har också genomfört översyn av föreningens ordningsregler och gjort vissa justeringar. De uppdaterade ordningsreglerna finns på föreningens hemsida.

#### Avtal 2018

Styrelsen har beslutat säga upp avtalet med HA recycling (Veolia) och har återgått till tidigare leverantör Suez.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med SBC rörande den tekniska förvaltningen. Det är ett 24 månaders avtal med 12 månader fritt från indexreglering.

LW Sverige AB snöskottning samt årlig granskning av tak och fasader.

Avtal med Bredbandsbolaget (fd Canal Digital) om kabel-TV.

Styrelsen har sagt upp nuvarande avtal vad gäller bredband med Ownit bredband. Ett nytt ettårigt avtal har tagits fram och signerats för att ge mer tid att undersöka möjligheten till annan leverantör.

Överenskommelse med Brf Sjöstadsviken och Brf Båtbyggaren kring gemensamma anläggningar.

Uthyrningskontrakt med Stockholms stad för Kulturskolan

Fortum för fjärrvärme

Crawford för underhåll av garageporten

Kristallrent för städning

Kone för underhåll och skötsel av hissarna

Fastum för ekonomisk förvaltning

Trygg-Hansa för fastighetsförsäkring

Inspecta för besiktning av hissar

PWC för revision av föreningens ekonomi

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 118 (118) medlemmar. Under året har 7 (12) medlemmar tillträtt samt 8 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (8) antal överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	6 623	6 511	6 442	6 860
Resultat efter finansiella poster	-1 210	-1 978	-1 769	-2 496
Årets resultat exkl avskrivningar	2 033	1 265	1 474	747
Soliditet (%)	75,77	75,30	75,05	75,01
Fastighetslån/kvm (kr)	11 168	11 467	11 733	11 856
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	1,44	1,88	2,37
Fastighetens belåningsgrad (%)	23,53	23,88	24,14	24,10
Räntekänslighet (%)	18,20	18,49	18,92	17,23

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta (6201 kvm) av föreningens fastighet.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

### Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

### Räntekänslighet

Räntekänsligheten beräknas som föreningens långfristiga skulder delat med intäkterna från avgifter.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 434 000	150 016 000	1 482 451	-4 729 643	-1 978 076	224 224 732
Disposition av föregående års resultat:			349 000	-2 327 076	1 978 076	0
Årets resultat					-1 209 534	-1 209 534
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 434 000</b>	<b>150 016 000</b>	<b>1 831 451</b>	<b>-7 056 719</b>	<b>-1 209 534</b>	<b>223 015 198</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 056 719
årets förlust	-1 209 534
	<b>-8 266 253</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	365 681
i ny räkning överföres	-8 631 934
	<b>-8 266 253</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

*PO*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 622 863	6 510 570
Övriga rörelseintäkter		44 883	44 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 667 746</b>	<b>6 554 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 868 056	-3 524 012
Övriga externa kostnader	4	-577 557	-502 771
Personalkostnader	5	-226 504	-222 610
Avskrivningar		-3 243 172	-3 243 172
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 915 289</b>	<b>-7 492 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-247 543</b>	<b>-937 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 991	-1 040 151
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-961 991</b>	<b>-1 040 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 209 534</b>	<b>-1 978 076</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 209 534</b>	<b>-1 978 076</b>

*Pa*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	291 716 744	294 958 041
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	11 250	13 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>291 727 994</b>	<b>294 971 166</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>291 727 994</b>	<b>294 971 166</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 254 445	2 452 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	364 042	361 146
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 618 487</b>	<b>2 813 739</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 618 487</b>	<b>2 813 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>294 346 481</b>	<b>297 784 905</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		229 450 000	229 450 000
Fond för yttre underhåll		1 831 451	1 482 451
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>231 281 451</b>	<b>230 932 451</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 056 719	-4 729 643
Årets resultat		-1 209 534	-1 978 076
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 266 253</b>	<b>-6 707 719</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>223 015 198</b>	<b>224 224 732</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	68 405 222	70 260 054
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 405 222</b>	<b>70 260 054</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	850 038	845 244
Leverantörsskulder		28 079	291 488
Skatteskulder		562 280	559 696
Övriga skulder		77 228	194 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 408 436	1 409 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 926 061</b>	<b>3 300 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>294 346 481</b>	<b>297 784 905</b>

PA

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 209 534	-1 978 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 243 172	3 243 172
Förändring skatteskuld/fordran		2 584	13 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 036 222</b>	<b>1 278 872</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-254 275	87 998
Förändring av leverantörsskulder		-263 409	53 074
Förändring av kortfristiga skulder		-113 233	33 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 405 305</b>	<b>1 453 216</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 854 832	-1 733 579
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 854 832</b>	<b>-1 733 579</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-449 527</b>	<b>-280 363</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 203 215	2 483 580
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 753 688</b>	<b>2 203 217</b>

PA

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 804 504	3 804 504
Hyror lokaler	2 263 848	2 237 660
P-plats och garage	514 011	465 405
Hysesint, övr objekt ej moms	3 000	3 000
El bidrag	37 500	0
	<b>6 622 863</b>	<b>6 510 569</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	133 702	237 553
Trädgårdsskötsel	30 815	0
Städkostnader	135 896	173 806
Hyra av entrémattor	15 415	10 287
Snöröjning/sandning	68 164	63 132
Serviceavtal	27 240	3 920
Hisskostnader	92 333	85 302
Övriga serviceavtal	21 216	19 300
Besiktningkostnader	32 588	0
Inköp av parkeringstjänster	312	5 550
Gemensamhetsanläggning	72 132	177 837
Reparationer	103 435	195 980
Hissreparationer	1	3 249
Planerat underhåll	96 319	461 186
Fastighetsel	130 341	134 013
Uppvärmning	592 257	575 517
Vatten och avlopp	90 185	105 934
Avfallshantering	28 916	43 526
Försäkringskostnader	64 412	59 342
Självrisker	0	8 800
Tomträttsavgäld	930 700	930 700
Kabel-tv	86 050	86 861

PD

Bredband	106 321	105 281
Hyra/leasing av maskin/fordon	4 732	5 735
Förbrukningsinventarier	0	13 323
Förbrukningsmaterial	4 576	17 875
Avrundning	-2	3
	<b>2 868 056</b>	<b>3 524 012</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	230 790	230 790
Fastighetsavgift	50 768	49 932
Telefoni	3 532	3 055
Hemsida	7 486	4 174
Porto	4 639	4 568
Föreningsgemensamma kostnader	17 803	6 380
Revisionsarvode	63 049	60 264
Ekonomisk förvaltning	112 135	121 164
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	48 100	0
Övriga poster	37 255	20 444
	<b>577 557</b>	<b>502 771</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	167 251	159 067
Arvode valberedning	11 946	11 073
Sociala avgifter	47 307	47 476
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	4 994
	<b>226 504</b>	<b>222 610</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	307 350 000	307 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>307 350 000</b>	<b>307 350 000</b>
Ingående avskrivningar	-12 391 959	-9 150 662
Årets avskrivningar	-3 241 297	-3 241 297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 633 256</b>	<b>-12 391 959</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>291 716 744</b>	<b>294 958 041</b>

*BR*

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 750	18 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 750</b>	<b>18 750</b>
Ingående avskrivningar	-5 625	-3 750
Årets avskrivningar	-1 875	-1 875
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 500</b>	<b>-5 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 250</b>	<b>13 125</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	500 756	249 378
Avräkningskonto förvaltare	1 753 689	2 203 215
	<b>2 254 445</b>	<b>2 452 593</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 804	10 390
Kostnad för hemsida	0	3 126
Tomträttsavgäld	232 675	232 675
Bredband	26 320	26 320
Kabel-TV	21 924	21 101
Förvaltningskostnad	29 269	29 267
Förutbetald kostnad för gemensanläggning	23 378	24 044
Förutbetalt serviceavtal	19 672	14 222
	<b>364 042</b>	<b>361 145</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,44	2023-10-30	16 406 223	17 599 885
Stadshypotek AB	1,29	2019-06-01	17 480 014	17 670 010
Stadshypotek AB	1,29	2022-03-01	19 405 452	19 704 384
Stadshypotek AB	1,40	2020-01-30	15 963 571	16 131 019
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-850 038	-845 244
			<b>68 405 222</b>	<b>70 260 054</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

*POJ*

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	75 364	78 297
Upplupna styrelsearvoden	118 667	118 667
Beräknade upplupna sociala avgifter	37 285	37 285
Beräknat arvode för revision extern	55 000	40 000
Upplupna elkostnader	13 619	11 635
Upplupna värmekostnader	76 714	86 484
Upplupna renhållningskostnader	2 089	2 986
Upplupna kostnader för gemensamhetsanläggning	0	27 329
Upplupna telefonikostnader	309	0
Reparationer	1 043	0
Förutbetalda avgifter och hyror	1 028 346	1 006 808
	<b>1 408 436</b>	<b>1 409 491</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en god ekonomisk hushållning.

Fortsatt arbetet med garantibesiktningen av fasaden. JM har beslutat att göra egna undersökningar på fasaden och dessa kommer att utföras i början av 2019.

Tidigare styrelsen har beslutat att höja amorteringsgraden för föreningens lån när de ska läggas om, samt om det är möjligt göra extra inbetalning. Ett av föreningens lån förfaller våren 2019. Någon egentlig avsättning för underhåll sker inte, däremot amorterar föreningen motsvarande belopp, utöver den planerliga amorteringen (planerna finns på föreningens hemsida.)

Det börjar bli brist på reservdelar till vårt nuvarande passersystem. Styrelsen har beslutat att avsätta medel i 2019 års budget och SBC kommer att ta in offerter om möjligt samarbeta med grannföreningarna i anbudsförfarandet.

Under hösten har det varit vattenläcka i gästtoaletten bredvid tvättstugan och det kommer därför att installeras en golvbrunn som gör att vattnet rinner ner från duschen som då kan vara kvar.

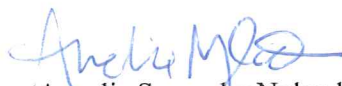
Det finns intresse att förbättra den gemensamma innergården. Landskapsarkitekt, Johan Myhr, LandArk HB kommer ta fram förslag om hur innergården kan förändras till en inte alltför hög kostnad. Förslag kommer att presenteras under våren 2019.

Föreningen har medlemskap i Hammarby Sjöstads ekonomiska förening där det bland annat finns förslag om att medlemmar kan få hjälp med att installera bergvärme. Styrelsen kommer att följa arbetet och lägga fram förslag på föreningsstämman om installation för föreningen.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	78 000 000	78 000 000
	78 000 000	78 000 000

Stockholm den <sup>12/3</sup>.....2019

  
Annelie Sonnerby Nylander  
Ordförande

~~Jan Tufvander~~

  
suppleant Per Eriksson


  
Ake Wilen

  
Jan-Eric Johansson

  
Joachim Sunnanbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2019.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsparterren, org.nr 769616-4685

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsparterren för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsparterren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*PO*

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor