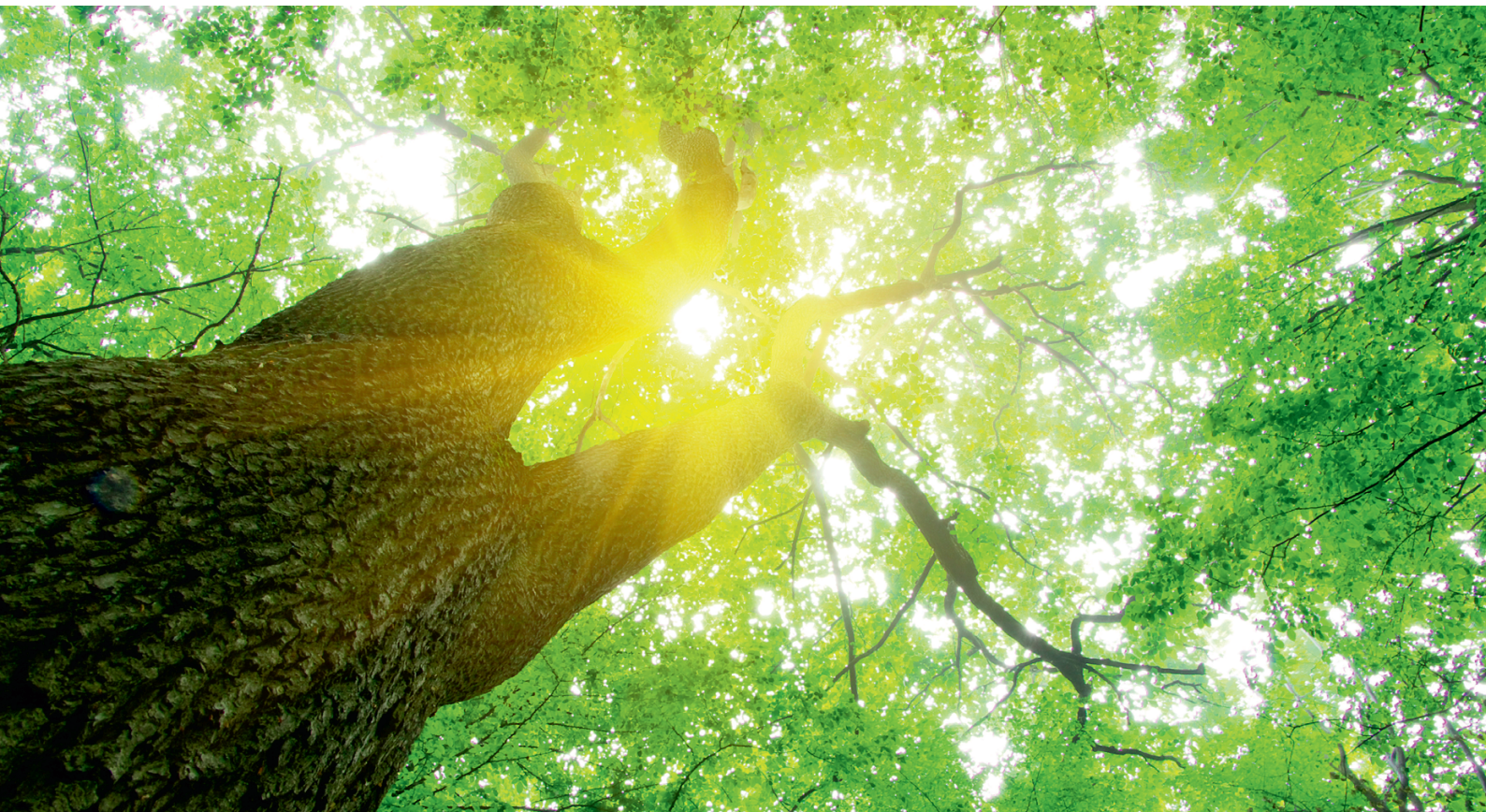




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sjöstaden 2



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sickla Kaj samfällighetsförening. Föreningens andel är 9,3 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

##### Styrelsen

Rolf Johansson	Ordförande
Helena Aideheim	Ledamot
Caroline Forslund	Ledamot
Lennart Idén	Ledamot
Annelie Lennberg	Ledamot
Christopher Mellqvist	Ledamot
Adam Zakrzewki	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	PWC
----------------	------------------	-----

### Valberedning

Birgitta Johansson  
Siri Lindgren  
Thomas Önder

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-03-10. Poströstning för innejårdar.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-09-20. Nyval valberedning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brädgården 9	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsåtervinning och bergvärme/kyla.

### Byggnadsår och ytor

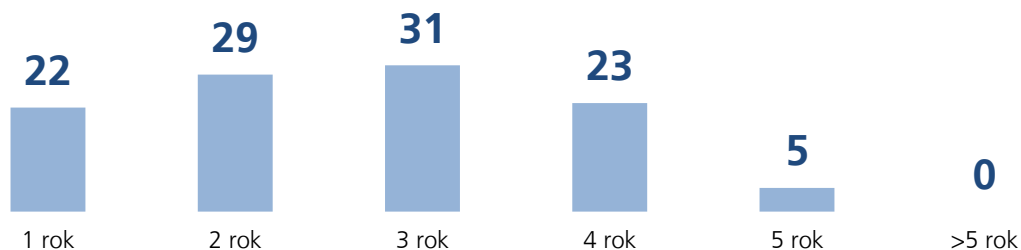
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 699 m<sup>2</sup>, varav 8 755 m<sup>2</sup> utgör boyta och 2 944 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Garaget

### Kommentar

Garaget i fastigheten är en gemensamhetsanläggning med Brf Sjöstaden1 och Brf Sickla Kanal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av postboxar	2021	
Grindar nedre gård	2021	
Uppfräschning entreer	2021	
Byte till Led belysning i gemensamma utrymmen	2020	Genomfört

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förnya gårdarna	2021	Pågår planläggning
Golv i garage	2022	
Hissar invändigt	2022	
Göra om tvättstuga Lugnets all	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning, styrelsestödd	SBC
Elnätsägare	Ellevio
Elleveranser	Skellefteå Kraft
Vatten	Stockholm Vatten
Kabeltv	Tele2
Grovsopor	Veolia
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Service och underhållsavtal för hissar	Kone
Tömning av fettavskiljare	Stockholm Vatten o Avfall
OVK samt rengöring av ventilationssystem	Indoor
Telefonabonnemang för porttelefoner samt hissar	Telia
Serviceavtal för garageportar	UNA Portar AB
Entrémattor	Logomatta
Trädgårdsskötsel	Fastighetsägarna
Fjärrvärme och fjärrkyla	Sjöstaden2
Städning	Fastighetsägarna
Larm	Automatic Alarm
Underhåll styrsystem	Enstar
Lokalernas soprum	Veolia
Webhotell	Borätterna
Takskottning	Utetak
Service Teknisk anläggning	Enstar
Inpasseringssystem	Automatic Alarm
sjostaden2.se	One.com
Bredband	Bredbandsson
Sopsungen	Logiwaste
Stampsolning	GG Högtryck

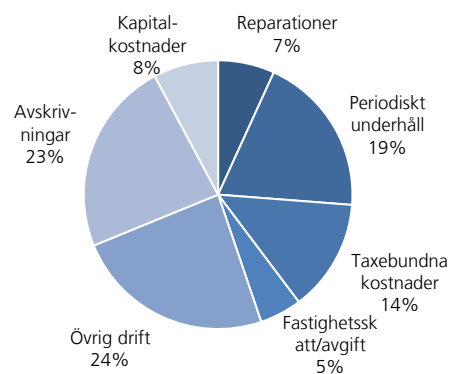
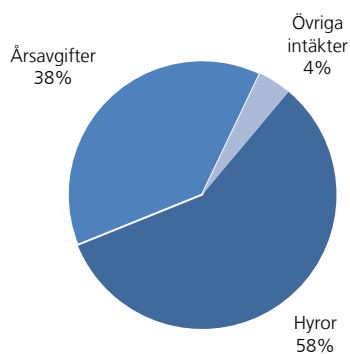
## Föreningens ekonomi

Avgiftsfri månad januari 2021

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 349 343</b>	<b>4 437 103</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 128 451	10 308 915
Finansiella intäkter	392	329
Minskning kortfristiga fordringar	206 952	760 525
Ökning av kortfristiga skulder	0	142 762
	<b>10 335 795</b>	<b>11 212 531</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 747 479	7 835 901
Finansiella kostnader	997 266	1 164 390
Minskning av långfristiga skulder	800 000	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 931 883	0
	<b>12 476 628</b>	<b>10 300 291</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 208 509</b>	<b>5 349 343</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 140 834</b>	<b>912 240</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet med innergårdarna försenat pga Covid 19

Samtliga trapphus är nymålade

Nya postboxar är monterade

Nytt stängsel vid nedre gård.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 171

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	442	442	442	482
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 992	2 940	2 866	2 787
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 009	12 100	12 249	12 340
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	78	107	79
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	71
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	24	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	85	100	119	101
Soliditet (%)	65	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 588	-1 662	-344	-1 393
Nettoomsättning (tkr)	10 007	9 915	9 891	10 109

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 755 m<sup>2</sup> bostäder och 2 944 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	140 140 533	0	0	140 140 533
Upplåtelseavgifter	58 915 467	0	0	58 915 467
Fond för yttre underhåll	3 659 567	1 141 800	-2 886 193	5 403 960
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>202 715 567</b>	<b>1 141 800</b>	<b>-2 886 193</b>	<b>204 459 960</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 031 706	-1 141 800	1 224 139	-2 114 045
Årets resultat	-2 587 549	-2 587 549	1 662 054	-1 662 055
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 619 256</b>	<b>-3 729 349</b>	<b>2 886 193</b>	<b>-3 776 099</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>198 096 311</b>	<b>-2 587 549</b>	<b>0</b>	<b>200 683 861</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 587 549
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-889 907
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 141 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 619 256</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

2 462 660
<b>-2 156 596</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 006 670	9 915 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 781	393 513
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 128 451</b>	<b>10 308 915</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 604 183	-6 912 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-883 573	-691 842
Personalkostnader	Not 6	-259 723	-231 224
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 971 647	-2 971 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 719 126</b>	<b>-10 806 908</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 590 675</b>	<b>-497 994</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-997 266	-1 164 390
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-996 874</b>	<b>-1 164 061</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 587 549</b>	<b>-1 662 055</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 587 549</b>	<b>-1 662 055</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	302 112 331	305 083 978
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>302 112 331</b>	<b>305 083 978</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>302 112 331</b>	<b>305 083 978</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 969	115 615
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 214 271	5 459 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 227 240</b>	<b>5 575 026</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		682	682
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>682</b>	<b>682</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 227 922</b>	<b>5 575 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>305 340 253</b>	<b>310 659 686</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		199 056 000	199 056 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 659 567	5 403 960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>202 715 567</b>	<b>204 459 960</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 031 706	-2 114 045
Årets resultat		-2 587 549	-1 662 055
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 619 256</b>	<b>-3 776 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>198 096 311</b>	<b>200 683 861</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	99 338 124	105 138 124
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 338 124</b>	<b>105 138 124</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 800 000	800 000
Leverantörsskulder		462 137	1 486 662
Skatteskulder		32 934	691 071
Övriga skulder		411 030	423 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 199 717	1 436 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 905 818</b>	<b>4 837 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>305 340 253</b>	<b>310 659 686</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	10-30 år	10-30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 219 819	4 219 819
Årsavgifter - bortfall	-351 652	-351 652
Hyror lokaler momspliktiga	4 705 720	4 624 948
Hyror garage moms	52 800	43 200
Hyror garage	910 400	901 300
Hyror förråd	183 850	168 600
Samfällighetsavgift	0	78 315
Hysesrabatt	0	-50 623
Kallvattenintäkter	59 272	109 753
Varmvattenintäkter	69 304	87 219
Vatten-/värmeintäkter	39 268	64 290
Elintäkter moms	106 857	13 962
Serviceavgifter	1 133	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 916	6 307
Öresutjämning	-19	-35
	<b>10 006 670</b>	<b>9 915 402</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader moms	17 551	42 215
	Övriga erhållna bidrag	0	258 164
	Försäkringsersättning	0	65 330
	Övriga intäkter	104 230	27 804
		<b>121 781</b>	<b>393 513</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	229 530	124 059
	Fastighetsskötsel beställning	32 657	14 465
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	179 942	118 025
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 165	76 253
	Snöröjning/sandning	144 598	32 448
	Städning entreprenad	201 701	219 825
	Städning enligt beställning	122 873	25 926
	Mattvätt/Hyrmattor	28 769	36 889
	OVK Obl. Ventilationskontroll	74 738	115 461
	Hissbesiktning	8 083	7 841
	Myndighetstillsyn	2 460	2 400
	Bevakning	26 463	9 220
	Gemensamma utrymmen	26 282	13 525
	Sophantering	0	1 110
	Gård	899	6 077
	Serviceavtal	138 952	103 870
	Förbrukningsmateriel	85 562	8 109
	Teleport/hissanläggning	5 700	4 205
	Brandskydd	14 607	75 432
		<b>1 386 980</b>	<b>995 141</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	60 530	0
	Lokaler	51 093	35 667
	Gemensamma utrymmen	71 829	0
	Tvättstuga	48 520	32 313
	Sophantering/återvinning	26 036	8 694
	Entré/trapphus	70 217	8 237
	Lås	19 332	53 391
	Installationer	2 534	0
	VVS	264 883	35 478
	Värmeanläggning/undercentral	26 259	16 087
	Ventilation	97 446	74 504
	Elinstallationer	1 264	4 799
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 307	46 602
	Hiss	12 929	3 694
	Tak	21 269	0
	Fasad	2 406	7 862
	Fönster	4 375	0
	Balkonger/altaner	27 832	0
	Mark/gård/utemiljö	2 488	0
	Garage/parkering	0	11 008
	Skador/klotter/skadegörelse	8 826	6 019
	Vattenskada	33 795	53 180
		<b>861 170</b>	<b>397 533</b>

<b>Not 4 fortsättning</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	96 015	934 232
Lokaler	0	114 000
Källare	0	40 445
Entré/trapphus	2 017 870	932 899
Ventilation	150 737	243 644
Tak	0	42 867
Mark/gård/utemiljö	198 039	95 758
Garage/parkering	0	482 348
	<b>2 462 660</b>	<b>2 886 193</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	1 239 675	912 502
Vatten	343 962	328 875
Sophämtning/renhållning	141 415	145 651
	<b>1 725 051</b>	<b>1 387 028</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	73 112	70 440
Samfällighetsavgift	151 395	201 860
Kabel-TV	158 714	193 219
Bredband	138 611	138 230
	<b>521 832</b>	<b>603 749</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>646 490</b>	<b>643 190</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 604 183</b>	<b>6 912 835</b>
<b>Not 5</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	4 376	3 676
Tele- och datakommunikation	32 731	35 609
Juridiska åtgärder	83 686	67 164
Inkassering avgift/hyra	2 444	4 050
Revisionsarvode extern revisor	31 600	41 557
Föreningskostnader	19 044	40 605
Styrelseomkostnader	26 727	5 601
Fritids- och trivselkostnader	1 357	19 735
Förvaltningsarvode	159 216	167 509
Administration	39 634	44 817
Korttidsinventarier	53 981	16 453
Konsultarvode	401 317	219 666
Föreningsavgifter	19 238	17 259
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 220	8 140
	<b>883 573</b>	<b>691 842</b>
<b>Not 6</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	199 900	189 200
Sociala kostnader	59 823	42 024
	<b>259 723</b>	<b>231 224</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	2 615 635	2 614 996
	Förbättringar	356 011	356 011
		<b>2 971 647</b>	<b>2 971 007</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	334 813 515	334 813 515
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>334 813 515</b>	<b>334 813 515</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 729 538	-26 758 530
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 971 647	-2 971 007
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-32 701 184</b>	<b>-29 729 538</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>302 112 331</b>	<b>305 083 978</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	75 000 000	75 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	191 000 000	191 000 000
	Taxeringsvärde mark	189 600 000	189 600 000
		<b>380 600 000</b>	<b>380 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	332 000 000	332 000 000
	Lokaler	48 600 000	48 600 000
		<b>380 600 000</b>	<b>380 600 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	204 013	204 013
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>204 013</b>	<b>204 013</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-204 013	-204 013
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-204 013</b>	<b>-204 013</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	6 444	110 750
	Klientmedel hos SBC	3 207 827	5 348 661
		<b>3 214 271</b>	<b>5 459 411</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	5 403 960	5 343 626
	Reservering enligt stadgar	1 141 800	1 141 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 886 193	-1 081 466
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 659 567</b>	<b>5 403 960</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,400 %	15 686 874	15 686 874	2023-12-28
	SEB	0,700 %	18 363 750	18 363 750	2024-07-28
	SEB	1,400 %	18 313 750	18 313 750	2023-12-28
	SEB	0,700 %	17 713 750	17 913 750	2024-07-28
	SEB	0,750 %	15 157 500	15 457 500	2025-07-28
	SEB	0,750 %	14 902 500	15 202 500	2025-07-28
	SEB	0,660 %	5 000 000	5 000 000	2022-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>105 138 124</b>	<b>105 938 124</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 800 000	-800 000	
			<b>99 338 124</b>	<b>105 138 124</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 138 124 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	126 706 000	126 706 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	80 235	0
	Arvoden	190 400	189 200
	Sociala avgifter	78 791	59 400
	Ränta	88 172	88 433
	Avgifter och hyror	761 719	1 069 856
	Periodiskt underhåll	0	0
	Förskottsaviserade avgifter/hyror	400	-2 000
	Juridiska åtgärder	0	31 650
		<b>1 199 717</b>	<b>1 436 539</b>



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 15 / 5 2022



Rolf Johansson  
Ordförande



Helena Aideheim  
Ledamot



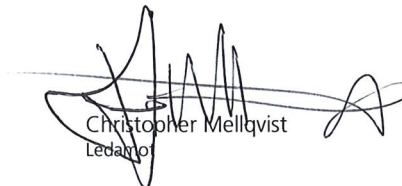
Caroline Forslund  
Ledamot



Lennart Idén  
Ledamot



Annelie Lennberg  
Ledamot



Christopher Mellqvist  
Ledamot



Adam Zakrzewki  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2, org.nr 769606-2533

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för år 2021.

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 2021 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 Sjöstaden 2 för år 2021 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 *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 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.

### **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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 24/3 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)