



# Årsredovisning 2021



## Brf Sjöstaden 3

Org nr 769612-0794

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har via hemsidan [www.sjostaden3.se](http://www.sjostaden3.se) sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

#### Föreningens stadgar

Styrelsen identifierade under året ett behov av generell översyn av de befintliga stadgarna från 2018. En större genomgång av stadgarna har därför gjorts med hjälp av juridisk kompetens från Borätt Forum Styrelsesupport. Det största förändringen är att många laghänvisningar är borttagna. Bostadsrättslagen gäller dock alltid. Stadgarna har även uppdaterats med avseende på att föreningen ansvarar för träd, växter och planteringar på marken vad gäller val av växter, skötsel, beskärning och liknande. Avsnitt gällande föreningens åtagande och bostadsrättshavarens ansvar och skyldigheter ytterligare har tydliggjorts. De nya stadgarna antogs under ordinarie och extra föreningsstämma samt registrerades hos Bolagsverket 29 november 2021.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 353 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser. Vid utgången av 2021 var 12 av parkeringsplatserna utrustade med laddboxar.

#### Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar inte tillägget.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen delar garage och gård med Brf Konvojen (Konvojen 2). Styrelserna samarbetar kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse, nyinvesteringar och förvaltning av gården.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2021 till 1 459 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 350 059 000 kr, varav markvärde 171 259 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 4 752 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB för teknisk förvaltning av fastigheten. De ansvarar bl a för att aktiviteter enligt föreningens underhållsplan genomförs. Föreningen har även fastighetsskötselavtal med Energibevakning AB samt med Recompany AB för skötsel av kretsloppsrum.

#### Brandskydd

Föreningen har under året ingått avtal med brandsäkerhetsföretaget Presto för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA). Inför julen 2021 gick styrelsen ut med informationen från MSB till medlemmarna om hur man skyddar sig mot bränder i bostaden.

#### Bredband

Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni samt ett grundutbud av TV-kanaler och som ingår i månadsavgiften.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### 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. Årsavgiften för 2021 uppgår i genomsnitt till 669 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 3 450 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 4 902 tkr.

### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 110,5 Mnkr. 1,3 Mnkr har amorterats under året. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnkr.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter                      Richard Wallin, ordförande  
   Lena Houghton, sekreterare  
   Börje Pasainen, kassör  
   Jennifer Holm, lokalyresgästfrågor  
   Jens Törner, kommunikation  
   Mattias Nyström, fastighetsfrågor  
   Pontus Bergström, underhållsplanering

Suppleanter                    Johan Rosenlind, upphandling/projekt  
   Arne Olsson, fastighetsfrågor  
   Mathias Henricson, brandskydd

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam försäkring.

### Revisorer

Tomas Ericson  
BOREV revisionsbyrå AB  
Revisorssuppleanter väljs av BOREV revisionsbyrå AB.

### Valberedning

Ulf Norén                              sammankallande

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har utöver löpande frågor och planerat underhåll arbetat med strategiska frågor, såsom inriktning av styrelsens arbete och arbete med flerårsbudget i syfte att upprätthålla fastighetens status och en långsiktigt hållbar avgiftsnivå.

Nedanstående frågor kommenteras särskilt.

### **Investering i nytt energisystem**

Nytt energisystem bestående av bergvärme med frånluftsåtervinning driftsattes juni 2020. Projektet genomfördes år 2019-2020 under ledning av Enstar AB. Energiförbrukningen för värme- och varmvattenproduktion har i genomsnitt minskat med ca 60% efter driftsättning av det nya energisystemet. Ny energideklaration ska utföras senast under det första kvartalet 2023.

### **Lokalhyresgäster**

Samtliga fem hyresgästlokaler har varit uthyrda under året. Ingen överlåtelse av hyreskontrakt har skett.

### **Planerat underhåll genomfört under året**

Föreningen samarbetar med Storholmen Förvaltning AB för strukturerat arbete med underhållsaktiviteter.

Följande planerat underhåll genomfördes under året:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för bostäder inkl. rengöring av ventilationskanaler
- Friskluftsfiler byttes i bostäderna
- Stamspolning
- Rörelsestyrd LED-belysning installerad i trapphus

Större underhållsåtgärder kommande år:

2022:

Underhåll lekplatser. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) hyresgästlokaler.  
Byte av termostater till element  
Byte värmekabel hänggränor och stuprör

2023:

Renovering ytskikt kretsloppsrum

2024:

Renovering tvättstugor  
Renovering hissar

Enligt föreningens stadgar avsätts 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus vilket blir 1 064 tkr per år för planerat underhåll alternativt kostnaderna enligt underhållsplan. Kostnaderna för detta underhåll bedöms enligt den 50-åriga underhållsplanen öka och kräva avsättningar på ca 3 500 tkr per år. Med den uppdaterade underhållsplanen som bas och ökande kostnader för planerat underhåll bedöms fortsättningsvis ett kassaflöde i nivå ca 2 500 tkr som nödvändigt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen.

### **Planerade underhållskostnader**

Baserat på den nya underhållsplanen som sträcker sig 50 år framåt beräknas underhållsbehovet till 1 400 tkr per år. Detta inkluderar ej större arbeten som stambyten etc som antas bli lånefinansierade. För att säkerställa det nödvändiga framtida låneutrymme samt minska belåningsgraden beräknas en amorteringstakt på ca 2 000 tkr per år som önskvärd.

### **Årsavgifter samt garagehyror**

Styrelsen gör bedömningen att framtida kostnader för låneräntor och energi kommer vara högre vilket medför att föreningens intäkter behöver ökas kommande år. För att undvika kraftiga höjningar enstaka år har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från 1 januari 2022.

Styrelsen har också tagit beslutet att säga upp samtliga hyresavtal i garaget under 2022. Dels för att kunna likställa löp- och uppsägningstider men även för att kunna höja avgiften till 1600 kr/mån för en vanlig plats och sänka den fasta avgiften för plats med laddbox till 1700 kr/mån och i samband med det börja debitera förbrukad el.

### **Lån och räntekostnader**

Föreningen har tecknat avtal med Svenska Bolån AB för förhandling av föreningens lån. Under året har totalt 24 100 tkr lån omförhandlats och placerats hos Swedbank i ett lån, 24 000 tkr till 0,39 % ränta på 2 år amorteringsfritt samt 100 tkr amorterades. Föreningens räntekostnad har därmed sänkts med ca 190 000 kronor på årsbasis. 1 300 tkr har amorterats totalt under året.

### Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid/förfallodatum och räntenivåer 2021-12-31:

Långgivare	Belopp	Förfallodatum	Ränta per 2020-12-31
Stadshypotek	10 000 000	2022-03-30	1,360% Fast ränta
Swedbank	16 500 000	2023-03-24	1,650% Fast ränta
Swedbank	24 000 000	2023-03-24	0,390% Fast ränta
Stadshypotek	16 050 000	2024-03-30	0,980% Fast ränta
Stadshypotek	1 620 000	2024-12-01	0,480% Fast ränta
Stadshypotek	25 630 000	2024-12-30	0,500% Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-30	1,850% Fast ränta

Totalt: 110 500 000 kronor

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 190 (190) medlemmar. Under året har 22 (25) medlemmar tillträtt samt 22 (22) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (20) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 880,20	7 810,21	7 812,17	7 312,15
Resultat efter finansiella poster	-1 524,82	-1 947,69	-1 835,20	-1 706,65
Soliditet %	66,92	66,85	68,30	68,78
Förändr. likvida medel tkr	1 433,00	1 010,00	796,00	924,00
Genomsnittlig skuldränta %	1,04	1,77	1,88	2,11
Fastighetslån/kvm	13 124,00	13 278,00	12 322,00	12 340,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	31,14	31,51	29,24	36,93
Fastighetens belåningsgrad %	32,38	32,51	30,56	30,58
Årsavgifter/kvm	669,00	669,00	669,00	613,00

### 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.

### Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

### Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	4 796 009	-13 027 718	-1 947 688	<b>229 910 603</b>
Disposition av föregående års resultat:			106 043	-2 053 731	1 947 688	<b>0</b>
Årets resultat					-1 524 819	<b>-1 524 819</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>171 742 740</b>	<b>68 347 260</b>	<b>4 902 052</b>	<b>-15 081 449</b>	<b>-1 524 819</b>	<b>228 385 784</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 081 449
årets förlust	-1 524 819
	<b>-16 606 268</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 450 000
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-777 013
i ny räkning överföres	-19 279 255
	<b>-16 606 268</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 880 204	7 810 214
Övriga rörelseintäkter	2	160 642	152 987
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 040 846</b>	<b>7 963 201</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 512 197	-4 170 808
Övriga externa kostnader	4	-674 027	-610 600
Personalkostnader	5	-266 290	-263 856
Avskrivningar		-2 957 836	-2 957 834
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 410 350</b>	<b>-8 003 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-369 504</b>	<b>-39 897</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 567	5 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 158 882	-1 913 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 155 315</b>	<b>-1 907 791</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 524 819</b>	<b>-1 947 688</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 524 819</b>	<b>-1 947 688</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	338 215 363	341 157 739
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 965	20 425
Pågående nyanläggningar		36 923	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>338 257 251</b>	<b>341 178 164</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>338 257 251</b>	<b>341 178 164</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 221	100 574
Övriga fordringar	8	1 792 669	1 372 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	173 235	189 337
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 086 125</b>	<b>1 662 552</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		949 876	1 070 356
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>949 876</b>	<b>1 070 356</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 036 001</b>	<b>2 732 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>341 293 252</b>	<b>343 911 072</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		4 902 052	4 796 009
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>244 992 052</b>	<b>244 886 009</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-15 081 449	-13 027 718
Årets resultat		-1 524 819	-1 947 688
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 606 268</b>	<b>-14 975 406</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>228 385 784</b>	<b>229 910 603</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	99 300 000	86 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 300 000</b>	<b>86 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 200 000	25 300 000
Depositionsavgifter		388 756	315 981
Leverantörsskulder		153 259	289 453
Skatteskulder		654 332	644 164
Övriga skulder		52 891	139 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 158 230	811 484
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 607 468</b>	<b>27 500 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>341 293 252</b>	<b>343 911 072</b>

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Årsavgifter		5 633 508	5 635 365
Hyror och övriga intäkter		2 410 905	2 333 663
Kostnader exkl avskrivningar		-6 611 396	-6 958 882
<b>Förändring likvida medel från den löpande verksamheten</b>		<b>1 433 017</b>	<b>1 010 146</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		404 582	-1 826 550
Årets amorteringar		-1 300 000	8 050 000
Aktiverade investeringar		-36 923	-8 062 731
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>500 676</b>	<b>-829 135</b>
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		2 233 218	3 062 353
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 733 894	2 233 218

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Bergvärme	3,33%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%

#### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 633 508	5 635 365
Hyror lokaler	1 133 136	1 030 223
P-plats och garage	1 049 600	1 086 926
Hysesintäkter, övriga objekt	63 960	57 700
	<b>7 880 204</b>	<b>7 810 214</b>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Laddstolpar el-bilar	25 000	9 500
Avfallshantering, moms	61 152	63 070
Övernattnings-/gästlägenhet	30 000	20 800
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	39 366	50 158
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	5 124	9 459
	<b>160 642</b>	<b>152 987</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	124 699	161 938
Trädgårdsskötsel	91 127	143 145
Städkostnader	235 236	218 723
Städning extradebiteringar	64 910	233 804
Hyra av entrémattor	48 824	45 926
Snöröjning/sandning	84 069	15 242
Sotning	0	10 573
Systematiskt brandskyddsarbete	27 131	0
Serviceavtal - service av garageport	2 530	0
Serviceavtal - Enstar	59 386	35 131
Hisskostnader	90 574	89 922
Serviceavtal - porttelefoner	35 392	42 493
Besiktningkostnader	10 567	28 210
Bevakningskostnader grundavtal	18 290	41 318
Sopsugsanläggning	138 136	138 136
Reparationer	846 089	451 751
Trädgård och utemiljö	6 168	0
Planerat underhåll	777 013	712 742
Fastighetsel	847 739	339 610
Värme	0	465 086
Vatten och avlopp	247 818	235 722
Avfallshantering	160 288	168 891
Försäkringskostnader	82 887	80 596
Bredband	342 982	343 508
Teknisk förvaltning	309 464	161 649
Försäkringsersättningar	-155 027	0
Hyra för kontorslokal	10 689	4 170
Förbrukningsinventarier	3 041	0
Förbrukningsmaterial	2 173	2 522
	<b>4 512 195</b>	<b>4 170 808</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	148 110	148 110
Fastighetsavgift	180 916	177 196
Datorkommunikation	0	2 768
Kreditupplysning	7 025	13 008
Hemsida	1 228	0
Porto	230	110
Revisionsarvode	18 583	28 328
Ekonomisk förvaltning	166 367	170 476
Avgifter Bolagsverket	2 200	700
Bankkostnader	6 330	14 640
Ritnings- och kopieringskostnader	7 432	0
Konsultarvoden	20 925	3 422
Juridisk konsultation	22 767	14 624
Övriga externa tjänster	79 575	24 986
Medlems-/föreningsavgifter	8 680	9 300
Övriga poster	3 659	2 932
	<b>674 027</b>	<b>610 600</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	190 390	177 923
Övriga arvoden	15 000	15 000
Arvode valberedning	5 000	5 000
Sociala avgifter på arvoden	55 900	63 999
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	1 934
	<b>266 290</b>	<b>263 856</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 928 392	263 025 815
Inköp	0	9 902 577
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>272 928 392</b>	<b>272 928 392</b>
Ingående avskrivningar	-21 770 653	-18 828 281
Årets avskrivningar	-2 942 376	-2 942 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 713 029</b>	<b>-21 770 653</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>248 215 363</b>	<b>251 157 739</b>
Bokfört värde byggnader	248 215 363	251 157 739
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	<b>338 215 363</b>	<b>341 157 739</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>306 598</b>	<b>306 598</b>
Ingående avskrivningar	-286 173	-270 711
Årets avskrivningar	-15 460	-15 462
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-301 633</b>	<b>-286 173</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 965</b>	<b>20 425</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 651	8 192
Andra kortfristiga fordringar	0	201 587
Avräkningskonto förvaltare	1 784 018	1 162 862
	<b>1 792 669</b>	<b>1 372 641</b>



### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	26 235	69 770
Bredband	85 746	85 746
Ekonomisk förvaltning	34 968	33 821
Underhållsavtal	17 816	0
Medlems/föreningsavgifter	8 470	0
	<b>173 235</b>	<b>189 337</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,650	2023-03-24	16 500 000	16 500 000
Swedbank			0	16 500 000
Swedbank	0,390	2023-03-24	24 000 000	0
Stadshypotek	1,360	2022-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek			0	7 600 000
Stadshypotek	0,980	2024-03-30	16 050 000	16 250 000
Stadshypotek	0,480	2024-12-01	1 620 000	1 800 000
Stadshypotek	0,500	2024-12-30	25 630 000	26 450 000
SBAB	1,85	2025-03-30	16 700 000	16 700 000
			<b>110 500 000</b>	<b>111 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 200 000	-25 300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 1 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 10 000 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	48 425	90 648
Styrelsearvoden	115 195	0
Beräknade sociala avgifter	29 037	0
Förutbetalda hyror och avgifter	614 414	577 771
Fastighetskötsel	2 531	0
Fastighetsel	201 746	64 247
Vatten	40 804	38 047
Avfallshantering	8 860	2 327
Städkostnader	30 922	0
Sopsugsanläggning	34 534	0
Snöröjning	9 056	0
Porttelefoner serviceavtal	0	2 246
Porttelefon drift	0	6 293
Löpande reparationer	4 706	5 465
Medlemsavgifter	0	7 440
Ber arvode för revision extern	18 000	17 000
	<b>1 158 230</b>	<b>811 484</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	<b>112 600 000</b>	<b>112 600 000</b>

Stockholm den

Börje Pasainen

Jens Törner

Lena Houghton

Richard Wallin

Mattias Nyström

Pontus Bergström

Jennifer Holm

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

## SIGNATURES

## ALLEKIRJOITUKSET

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

## UNDERSKRIFTER

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

### Börje Egon Pasanen

e870cc0e-4db1-44e4-e444-9334a8eeb1d6 - 2022-04-14 11:24:30 UTC +03:00  
BankID - 3291f62f-0976-4e71-81cd-c1c9546641b1 - SE

### RICHARD WALLIN

04089f66-1d00-4aa4-6797-a802929ab870 - 2022-04-14 11:42:07 UTC +03:00  
BankID - 6851c08e-d271-4743-a7b6-9c785689e685 - SE

### JENNIFER HOLM

77f6786d-6808-4498-82d2-4eb282530f5e - 2022-04-14 12:57:18 UTC +03:00  
BankID - 512e1600-875e-4b4d-b85e-1896af531c88 - SE

### Anna Lena Houghton

94ac289d-2a38-4ba6-b889-aa1049e53228 - 2022-04-15 18:47:09 UTC +03:00  
BankID - b7816677-ea29-484d-8ee8-9c8de49cc392 - SE

### Lars Bertil Mattias Nyström

bc039d02-8818-483d-aaef-00700e24c09c - 2022-04-16 09:23:29 UTC +03:00  
BankID - da15dfb7-4cc8-4796-9e4c-d69477db1ea8 - SE

### PONTUS BERGSTRÖM

975dc596-3cb8-4c0e-b6da-aa8e72db192d - 2022-04-17 15:55:57 UTC +03:00  
BankID - 43c1d68e-258b-4e07-8278-363cb8a82bcb - SE

### JENS TÖRNER

372a4628-e0de-4927-8704-57eaab1e7c0d - 2022-04-18 21:09:08 UTC +03:00  
BankID - ebc22af3-ae8b-44eb-b900-c06e992da817 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmiteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3, org.nr 769612-0794

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2022 18:54

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson · 19.04.2022 18:50

DOCUMENT ID:

Hy7POP3Eq

ENVELOPE ID:

H1MDuD24c-Hy7POP3Eq

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöstaden 3 - Revisionsberättelse 2021 - elektronisk sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TOMAS ERICSON</b>	 Signed	19.04.2022 18:54	eID	Swedish BankID (DOB: 28/08/1978)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	19.04.2022 18:53	Low	IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed