

Brf Sjöhuset Marinstaden  
Org nr 769631-3001

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

OK PA  
OK NA  
OK M

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31, föreningens fjärde verksamhetsår.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i av föreningen ägda byggnader upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har prioriterat förhandlingar med de stora leverantörerna med mål att optimera föreningens ekonomi. Mycket arbete har även lagts på förberedelse inför 2 årsbesiktningen av fastigheterna, som kommer att utföras av extern konsult våren 2020.

För övrigt har föreningen tagit in offerter på laddstationer samt el-/hybridbilar. Styrelsen har valt leverantör och installation kommer att ske till berörda under våren 2020.

### Medlemsinformation

Styrelsen har under 2019 öppnat upp uppdaterad hemsida med flera nya funktioner, såsom nyhetsflik, bokningssystem Kallbadhus samt tillgång till viktiga dokument för föreningens medlemmar

#### *Medlemsantal och överlåtelser*

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 77 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 9 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 5 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 81 st.

Under året har 5 bostadsrätt överlåtit.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "20", "ce", "M", "R", "M", and "M".

*Föreningens stadgar*

Föreningens aktuella stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-26.

*Ekonomisk plan*

Föreningens ekonomiska plan fastställdes den 27 september 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 2017.

*Styrelse*

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordinarie ledamöter: Matilda Lindqvist  
Conny Lindholm  
Mats Nielsen  
Niclas Axelsson  
Johan Treskog

Vid extra årsstämma avgick Matts Kastengren, Victor Looft och Johan Björklund ur styrelsen.

*Revisor*

Mats Örtegren var revisor till 5 november 2019 då extra stämma hölls.

Föreningen har valt ny revisor i slutet av verksamhetsåret:

Ordinarie revisor: Per Andersson

Handwritten notes in blue ink: "30", "BV", "ce", "12", "12", "12".

**Flerårsöversikt**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	4 179	3 281	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 304	-395	0
Soliditet	%	79,1	79,1	9,9

**Förändringar i eget kapital**

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond ytre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	273 840 000	68 460 000	-	-	-394 690	341 905 310
Resultatdisposition enligt årsstämman						
Balanseras i ny räkning			150 000	-544 690	394 690	-
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					<u>-1 303 533</u>	<u>-1 303 533</u>
Belopp vid årets utgång	<u>273 840 000</u>	<u>68 460 000</u>	<u>150 000</u>	<u>-544 690</u>	<u>-1 303 533</u>	<u>340 601 777</u>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'NA' and 'M'.

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande resultat:

Balanserat resultat	-544 690
Årets resultat	-1 303 533
	<hr/>
Totalt	-1 848 223

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas enligt följande:

Avsättning fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-1 998 223
	<hr/>
Totalt	-1 848 223

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "AK" and "M".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 179 394	3 281 370
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		4 179 394	3 281 370
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 157 426	-817 175
Fastighetskatt		-147 880	-106 010
Övriga externa kostnader		-86 270	-39 570
Personalkostnader	4	-23 392	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 866 450	-2 017 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 281 418	-2 979 755
<b>Rörelseresultat</b>		-102 024	301 615
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 201 575	-696 305
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 201 509	-696 305
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 303 533	-394 690
<b>Resultat före skatt</b>		-1 303 533	-394 690
<b>Årets resultat</b>		-1 303 533	-394 690

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G' and 'U' and other scribbles.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	426 916 550	429 783 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		426 916 550	429 783 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		426 916 550	429 783 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 062	42 080
Övriga fordringar		553 260	394 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 566	5 445
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		649 888	442 516
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 242 496	2 165 068
<i>Summa kassa och bank</i>		3 242 496	2 165 068
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 892 384	2 607 584
<b>Summa tillgångar</b>		430 808 934	432 390 584

OA U N

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		342 300 000	342 300 000
Fond för yttre underhåll		150 000	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>342 450 000</u>	<u>342 300 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-544 690	-
Årets resultat		-1 303 533	-394 690
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 848 223</u>	<u>-394 690</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>340 601 777</u>	<u>341 905 310</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		88 381 994	88 828 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>88 381 994</u>	<u>88 828 750</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	447 000	447 500
Leverantörsskulder		264 285	149 599
Skatteskulder		599 880	452 000
Övriga skulder		62 605	34 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 393	572 494
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 825 163</u>	<u>1 656 524</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>430 808 934</u>	<u>432 390 584</u>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med detta räkenskapsår upprättas föreningens årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen har tidigare tillämpat BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändring av redovisningsprincip beror på att verksamheten, i och med att boende tillträtt som medlemmar och ägare, övergått i en ny fas dvs fastighetsförvaltning istället för byggföretag.

Ändringen, som även görs av administrativt skäl då föreningen inte är så stor, innebär främst att avskrivningsprincip ändrats från komponentavskrivning till linjär avskrivning, vilket dock inte påverkar föreningens verkliga ekonomiska ställning.

Ändring av redovisningsprincip kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret då jämförelsetalen har inte räknats om.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 1%

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker på basis av föreningens ekonomiska plan och underhållsplan. Avsättning till och ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt samt taxeringsvärde

Fastighetsavgift och fastighetsskatt samt taxeringsvärde Nyproducerade bostäder är befriade från kommunal fastighetsavgift (som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen) de 15 första åren, varför föreningen inte behöver erlägga fastighetsavgift. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Då föreningens byggnad färdigställdes under 2018 fastställdes slutligt taxeringsvärde under räkenskapsåret 2019.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

118  
118  
118  
118

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter	3 010 470	2 434 470
Hyra garage och parkering	699 015	497 135
Hyra båtplats	247 000	260 000
Vidareförsäljning el- och sophämtning	206 004	60 229
Övriga intäkter	16 905	29 536
Summa intäkter	4 179 394	3 281 370

#### Not 3 Driftkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förvaltningsarvode	-146 077	-57 532
Trappstädning	-88 533	-59 022
Serviceavtal hiss	-	-32 773
Uppvärmning och fastighetsel	-733 220	-431 141
Vatten och avlopp	-121 527	-85 812
Sophämtning	-123 014	-94 914
Försäkringskostnad	-65 347	-51 727
Övriga kostnader	120 292	-4 253
	-1 157 426	-817 174

#### Not 4 Personal

Föreningen har inte haft några anställda under 2018 och 2019. Kostnader under 2019 avser arvoden och arbetsgivaravgifter till styrelsens ledamöter

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 201 575	-696 305
	<u>-1 201 575</u>	<u>-696 305</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	431 800 000	127 659 092
- Inköp	-	79 792 700
- Omklassificeringar m m	-	224 348 208
Utgående anskaffningsvärden	431 800 000	431 800 000
Ingående avskrivningar	-2 017 000	-
- Årets avskrivningar	-2 866 450	-2 017 000
Utgående avskrivningar	-4 883 450	-2 017 000
Redovisat värde	<u>426 916 550</u>	<u>429 783 000</u>
Av ovanstående belopp avser markvärde	145 155 000	129 245 000

#### Fastighetsförteckning

Nacka Sicklaön 13:1  
Nacka Sicklaön 13:125  
Nacka Sicklaön 13:126

#### Not 7 Långfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>88 381 994</u>	<u>88 828 750</u>
Summa	<u>88 381 994</u>	<u>88 828 750</u>

Amorteringar under 2020 uppgår till 447 000 kr och redovisas som kortfristiga skulder.

#### Lånesammanställning

Stadshypotek, räntebundet till 2021-06-01, 1,05%	19 850 000	19 950 000
Stadshypotek, räntebundet till 2024-06-01, 1,25%	19 353 994	19 451 250
Stadshypotek, räntebundet till 2023-06-01, 1,54%	49 625 000	49 875 000

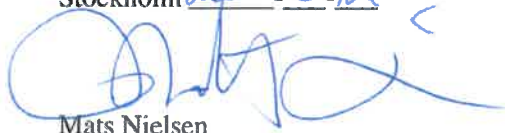
Av föreningens lån förfaller 19 850 tkr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.



**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>

Stockholm 2020-03-12

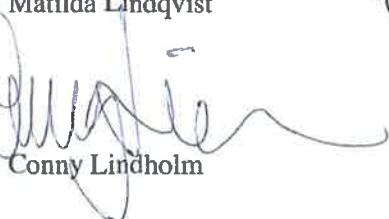


Mats Nielsen



Johan Treskog

~~Matilda Lindqvist~~  
Matilda Lindqvist



Conny Lindholm



Niclas Axéllsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-13.



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden, org.nr 769631-3001

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### *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 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 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*

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 på fel, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

PO

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## **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 Sjöhuset Marinstaden för år 2019 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

*P60*



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.

Stockholm den 13 mars 2020



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

