

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-13 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 udde's samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,84 procent. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggning Sickla udde.

Styrelsen

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Karl Gunnar Magnusson | Ordförande |
| Per Fredrik Wilhelm Dalén | Vice ordförande |
| Clas Oscar Fabian Antbring | Ledamot |
| Åsa Christin Eriksson | Ledamot |
| Monica Christin Vesterlund Olsson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Valberedning

Lisbeth Brattberg Sammanställande
Malin Stankovic-Hynes Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Viken 1 | 2008 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning har skett med fjärrvärme under första halvåret, men sker nu med bergvärme och reaktiverade solfångare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.

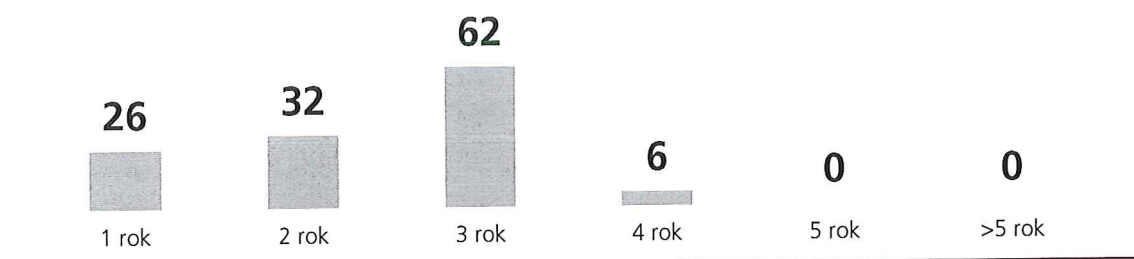
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 254 m², varav 8 620 m² utgör lägenhetsyta och 1 634 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|------------|
| Veterinärpraktik | 30 m ² | 2022-09-30 |
| Skönhetssalong | 68 m ² | 2021-09-31 |
| Solarium | 68 m ² | 2021-09-30 |
| Indisk restaurang | 93 m ² | 2021-09-30 |
| Pizzeria | 78 m ² | 2021-09-30 |
| Indisk bistro | 118 m ² | 2022-12-31 |
| Thaimassage | 73 m ² | 2022-09-30 |
| Försäljning barnvagnar | 81 m ² | 2021-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Teknikförvaltning AB |
| Trädgårdsskötsel | Elfströms AB |
| Entrémattor | Logomattan AB |
| Hissar | Hissen AB, (tillsyn Dekra) |
| Värme och vatten | Egen bergvärme, Stockholm Vatten |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Internet, TV och fast telefoni | Stokab, ComHem, OpenUniverse |
| Hemsida | .se och BRFNET |
| Tomträtt | Stockholms kommun |
| Elektronisk access | Egen regi via Aptus |

Övrig information

Föreningen är ansluten till Sjöstadsföreningen, som är ett samverkansorgan mellan bostadsrättsföreningarna i Hammarby Sjöstad.

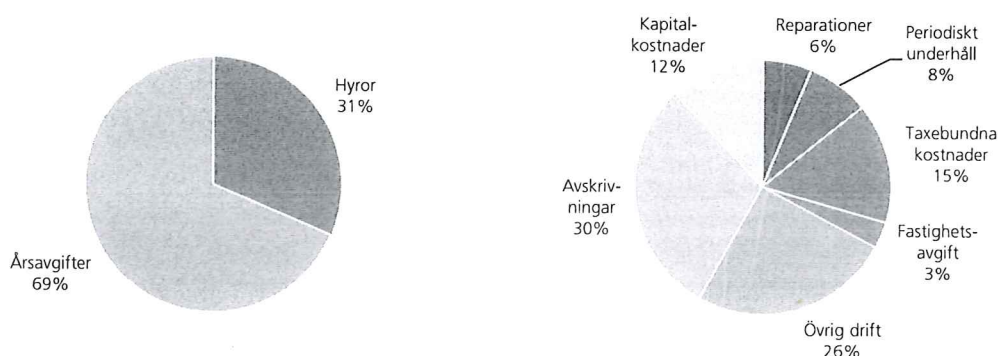
Föreningens ekonomi

Föreningen strävar efter att fortlöpande amortera sina lån med 2 miljoner kronor per år. Investeringen i bergvärme och solfångare har under 2019 till del finansierats med likvida medel motsvarande ambitionen att fortlöpande amortera lånen.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början | 7 620 593 | 4 897 589 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 9 769 659 | 9 681 997 |
| Finansiella intäkter | 7 767 | 8 137 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 10 509 | 0 |
| Medlemsinsatser | 2 630 000 | 0 |
| Ökning av långfristiga skulder | 500 000 | 5 000 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 4 970 592 |
| | 12 917 935 | 19 660 726 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 6 828 145 | 7 182 205 |
| Finansiella kostnader | 1 411 287 | 1 002 509 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 2 653 434 | 8 730 372 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 22 636 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 4 794 204 | 0 |
| | 15 687 070 | 16 937 722 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 4 851 457 | 7 620 593 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -2 769 135 | 2 723 004 |

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bergvärme installerats i samtliga byggnader och solfångarna har reaktiverats till en sammantagen kostnad om ca 11,5 miljoner kronor. Det innebär att de taxebundna kostnaderna beräknas sänkas med ca 800 000 kronor, från ca 1,9 miljoner kronor per år till ca 1.1 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 793 | 790 | 790 | 832 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 558 | 2 559 | 2 618 | 2 451 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 13 458 | 13 398 | 12 802 | 12 981 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 67 | 27 | 22 | 20 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 74 | 126 | 118 | 118 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 20 | 24 | 23 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 138 | 98 | 104 | 107 |
| Soliditet (%) | 65 | 64 | 66 | 66 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 979 | -2 012 | -824 | -501 |
| Nettoomsättning (tkr) | 9 762 | 9 679 | 9 717 | 9 852 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 620 m² bostäder och 1 634 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 218 816 490 | 1 324 262 | 0 | 217 492 228 |
| Upplåtelseavgifter | 3 453 194 | 1 305 738 | 0 | 2 147 456 |
| Fond för yttre underhåll | 2 660 360 | 1 044 600 | -1 693 418 | 3 309 178 |
| S:a bundet eget kapital | 224 930 044 | 3 674 600 | -1 693 418 | 222 948 862 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -12 027 096 | -1 044 600 | -318 370 | -10 664 126 |
| Årets resultat | -1 979 216 | -1 979 216 | 2 011 788 | -2 011 788 |
| S:a ansamlad förlust | -14 006 312 | -3 023 816 | 1 693 418 | -12 675 914 |
| S:a eget kapital | 210 923 732 | 650 784 | 0 | 210 272 948 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -1 979 216 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -10 982 495 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 044 600 |
| summa balanserat resultat | -14 006 311 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 934 900 |
| -13 071 411 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 761 814 | 9 678 991 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 7 845 | 3 006 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 769 659 | 9 681 997 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -6 361 159 | -6 788 818 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -389 649 | -344 434 |
| Personalkostnader | Not 6 | -77 336 | -48 954 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 517 209 | -3 517 209 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 345 354 | -10 699 414 |
| RÖRELSERESULTAT | | -575 695 | -1 017 417 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 767 | 8 137 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 411 287 | -1 002 509 |
| Summa finansiella poster | | -1 403 521 | -994 372 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 979 216 | -2 011 788 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 979 216 | -2 011 788 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 320 898 180 | 313 031 583 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 0 | 8 730 372 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 320 898 180 | 321 761 956 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 320 898 180 | 321 761 956 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 490 | 4 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 839 401 | 5 624 734 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 842 891 | 5 624 738 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 2 434 269 | 2 432 066 |
| Summa kassa och bank | | 2 434 269 | 2 432 066 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 277 160 | 8 056 805 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 326 175 340 | 329 818 760 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 222 269 684 | 219 639 684 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 2 660 360 | 3 309 178 |
| Summa bundet eget kapital | 224 930 044 | 222 948 862 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -12 027 096 | -10 664 126 |
| Årets resultat | -1 979 216 | -2 011 788 |
| Summa fritt eget kapital | -14 006 312 | -12 675 914 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 210 923 732 | 210 272 948 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 112 900 000 | 112 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | 112 900 000 | 112 400 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Leverantörsskulder | 329 552 | 5 309 949 |
| Skatteskulder | 735 164 | 696 552 |
| Övriga skulder | 353 793 | 296 363 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 933 100 | 842 949 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 351 609 | 7 145 813 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 326 175 340 | 329 818 760 |

Noter

Belopp anges i 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.

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.

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

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 6 655 870 | 6 630 805 |
| Hyror bostäder | 391 574 | 456 136 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 706 160 | 1 642 255 |
| Hyror lokaler | 2 701 | 2 641 |
| Hyror parkering | 93 500 | 84 168 |
| Hyror garage | 859 142 | 808 920 |
| Bredbandsintäkter | 10 000 | 20 000 |
| Varmvattenintäkter | 42 737 | 42 737 |
| Gästlägenhet | 0 | -8 800 |
| Öresutjämning | 130 | 129 |
| | 9 761 814 | 9 678 991 |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019 | 2018 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 3 004 |
| Övriga intäkter | 7 845 | 2 |
| | 7 845 | 3 006 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|------------------------------------|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 94 216 | 85 733 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 36 028 | 32 448 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 76 460 | 87 990 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 42 805 | 16 843 |
| | Snöröjning/sandning | 104 640 | 120 535 |
| | Städning entreprenad | 325 409 | 316 074 |
| | Städning enligt beställning | 14 191 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 75 183 | 45 982 |
| | Hissbesiktning | 13 046 | 14 995 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 10 170 |
| | Gemensamma utrymmen | 680 | 0 |
| | Garage | 1 000 | 11 353 |
| | Gård | 15 414 | 14 194 |
| | Serviceavtal | 46 823 | 50 563 |
| | Förbrukningsmateriel | 11 825 | 12 957 |
| | Störningsjour och larm | 3 246 | 0 |
| | | 860 966 | 819 838 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 15 857 | 0 |
| | Hyreslägenheter | 0 | 2 888 |
| | Brf Lägenheter | 14 628 | 2 914 |
| | Lokaler | 80 145 | 14 163 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 1 916 |
| | Tvättstuga | 8 909 | 19 847 |
| | Sophantering/återvinning | 1 854 | 2 666 |
| | Vind | 0 | 3 375 |
| | Entré/trapphus | 34 551 | 25 780 |
| | Lås | 18 065 | 41 716 |
| | VVS | 61 261 | 25 925 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 8 494 | 49 012 |
| | Ventilation | 22 627 | 30 761 |
| | Elinstallationer | 114 649 | 16 113 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 381 | 24 351 |
| | Bredband | 7 081 | 0 |
| | Hiss | 166 381 | 41 014 |
| | Tak | 14 853 | 47 908 |
| | Fönster | 0 | 10 333 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 1 933 |
| | Mark/gård/utemiljö | 2 001 | 10 893 |
| | Garage/parkering | 9 934 | 4 151 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 125 162 | 14 915 |
| | Vattenskada | 17 624 | 0 |
| | | 725 458 | 392 573 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 71 572 | 0 |
| | Hyreslägenheter | 58 880 | 0 |
| | Tvättstuga | 116 000 | 0 |
| | Entré/trapphus | 56 147 | 0 |
| | Värmeanläggning | 341 818 | 0 |
| | Tak | 88 848 | 0 |
| | Fasad | 0 | 1 693 418 |
| | Mark/gård/utemiljö | 201 636 | 0 |
| | | 934 901 | 1 693 418 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER Fortsättning | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 689 151 | 277 237 |
| | Värme | 763 030 | 1 287 165 |
| | Vatten | 206 904 | 243 944 |
| | Sophämtning/renhållning | 133 768 | 106 295 |
| | Grovsopor | 9 045 | 6 277 |
| | | 1 801 897 | 1 920 918 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 207 694 | 197 378 |
| | Självrisk | 23 200 | 1 500 |
| | Tomträttsavgäld | 1 153 500 | 1 153 500 |
| | Samfällighetsavgift | 172 840 | 165 566 |
| | Kabel-TV | 35 864 | 35 126 |
| | Bredband | 59 338 | 59 339 |
| | | 1 652 436 | 1 612 409 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 385 502 | 349 662 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 6 361 159 | 6 788 818 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 15 294 | 14 939 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 6 540 |
| | Inkassering avgift/hyra | 5 520 | 1 270 |
| | Hysesförluster | 7 192 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 31 714 | 35 539 |
| | Föreningskostnader | 8 701 | 7 474 |
| | Styrelseomkostnader | 15 863 | 18 322 |
| | Förvaltningsarvode | 226 391 | 219 493 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 987 | 0 |
| | Administration | 12 755 | 16 406 |
| | Konsultarvode | 51 188 | 11 870 |
| | Föreningsavgifter | 5 715 | 4 410 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 8 330 | 8 170 |
| | | 389 649 | 344 434 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 60 000 | 40 000 |
| | Sociala kostnader | 17 336 | 8 954 |
| | | 77 336 | 48 954 |

5

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 3 517 209 | 3 517 209 |
| | | 3 517 209 | 3 517 209 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 332 841 780 | 332 841 780 |
| | Nyanskaffningar | 11 383 806 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 344 225 586 | 332 841 780 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -19 810 197 | -16 292 988 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -3 517 209 | -3 517 209 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -23 327 406 | -19 810 197 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 320 898 180 | 313 031 583 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 170 400 000 | 152 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 177 800 000 | 120 520 000 |
| | | 348 200 000 | 273 120 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 327 000 000 | 255 000 000 |
| | Lokaler | 21 200 000 | 18 120 000 |
| | | 348 200 000 | 273 120 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|------------------------------|------------|------------------|
| | Pågående om- och tillbyggnad | 0 | 8 730 372 |
| | | 0 | 8 730 372 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---------------------|------------------|------------------|
| | Kundfordringar | 65 967 | 65 967 |
| | Skattekonto | 356 246 | 353 489 |
| | Momsavräkning | 0 | 16 752 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 417 188 | 5 188 526 |
| | | 2 839 401 | 5 624 734 |



| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 3 309 178 | 3 107 710 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 044 600 | 819 360 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | -1 693 418 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -617 892 |
| | Vid årets slut | 2 660 360 | 3 309 178 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | Villkors- ändringsda g | |
|---------------|--|-------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|
| | | Räntesats | Belopp | | |
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Swedbank | 0,950 % | 27 000 000 | 27 000 000 | Rörlig ränta |
| | Swedbank | 0,950 % | 27 500 000 | 27 500 000 | Rörlig ränta |
| | Swedbank | 2,140 % | 28 000 000 | 28 000 000 | 2025-01-24 |
| | Swedbank | 0,960 % | 24 900 000 | 24 900 000 | Rörlig ränta |
| | Swedbank | 0,990 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2020-11-28 |
| | Swedbank | 0,970 % | 500 000 | 0 | 2020-01-10 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 112 900 000 | 112 400 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 112 900 000 | 112 400 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 900 000 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 133 000 000 | 133 000 000 |

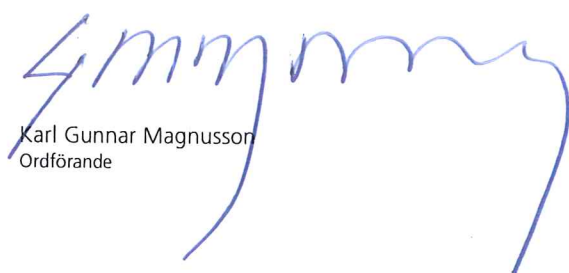
| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 50 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | 15 700 | 0 |
| | Ränta | 193 132 | 146 536 |
| | Avgifter och hyror | 674 268 | 696 413 |
| | | 933 100 | 842 949 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Slutlig kontroll av solfångarna, som reaktiverats under 2019, samt löpande underhåll av fastigheten. |



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 3 2020



Karl Gunnar Magnusson
Ordförande



Per Fredrik Wilhelm Dalén
Vice ordförande

Clas Oscar Fabian Antbring
Ledamot



Monica Christin Vesterlund Olsson
Ledamot



Åsa Christin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2020



Niklas Jonsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden, org.nr 769615-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsudden 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:

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. Risker 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.

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 Sjöstadsudden 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 18 mars 2020


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor