

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsparterren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-20 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 GA Böljan 1 och 2. Föreningens andel är 50 % respektive 48 %. Samfälligheten förvaltar garage, pålsulor och innergård med BRF Sjöstadsviken Takterass med BRF Båtbyggaren. Föreningen har även en andel i sopsugsanläggningen Svallvågen GA:1

Styrelsen

Annelie Sonnerby Nylander	Ordförande
Eric Bjurestam	Vice ordförande
Joachim Sunnanbo	Kassör
Per Eriksen	Ledamot
Anders Freijd	Ledamot
Åke Wilén	Ledamot

Avgått i samband med stämma
2020-06-15

Torbjörn Rave	Suppleant
Ylva Willander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Ola Eriksen, Anders Harald Freijd och Carl Joachim Sunnanbo.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PwC

Ordinarie Extern

Huvudansvarig: Per Andersson

Valberedning

Carita Andersson
Mikael Rosander
Åke Wilén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 2	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

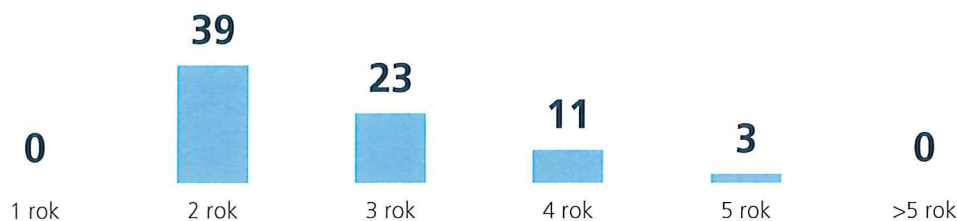
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 268 m², varav 6 201 m² utgör lägenhetsyta och 1 067 m² utgör lokalyta. Utöver detta ingår ett garage som delas med Brf Sjöstadsviken

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kulturskolan/Stockholms Stad	1 067 m ²	2028

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Kommentar

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

PA

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsstammar	2020	Avser Lugnets Allé 88
Utgrävning av grund	2020	Garantiarbete utfört av JM
Tak ovan kulturskolan	2020	Omläggning av halva taket
Planerat underhåll	År	
Byte av hissväjrar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Takskottning	LW Sverige AB
Bredband	Ownit bredband
TV	Telenor
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	Crawford
Trappstädning	Kristallrent
Hissinspektion	Kiwa
Försäkring	Trygg-Hansa
Hiss service	Kone
Revision	PWC

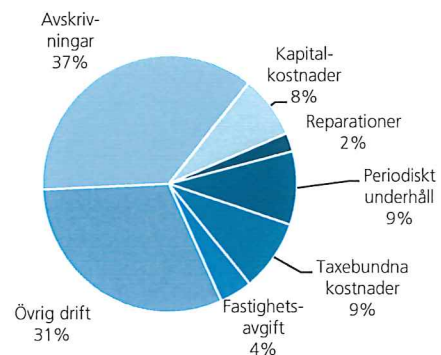
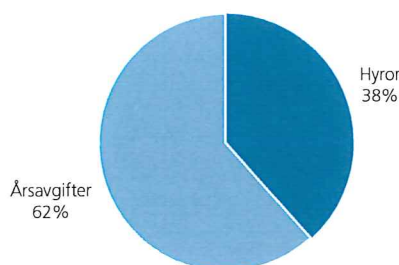
Föreningens ekonomi

Föreningens kassaflöde ligger stabilt och inga stora förändringar planeras.

Föreningen har fyra lån. Ett lån som är binds på ett år löpande och de tre resterande löper ut ett om året med start 2022. Styrelsen önskar ha en amorteringstakt på 1,5% på samtliga lån. På grund av renovering av tak samt avlopp håller styrelsen frågan kring extraamortering öppen.

Kulturskolan har inte ansökt om reducerad hyreskostnad på grund av pandemin.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen lät besiktiga fasaderna på byggnaden genom Bengt Dahlgren AB under 2017. Besiktningen genomfördes med hänsyn till entreprenörens ansvarstid som är 10 år efter slutfört arbete och att fasadsystemet, en s.k. enstegstättad fasad, är en riskkonstruktion. Besiktningen visade att fuktig luft från marken tränger upp bakom sockelstenarna på den nedre delen av fasaden. Vid besiktningen påträffades även en del håligheter vid fönsterbleckens innerhorn. JM har under hösten åtgärdat den del som berör sockeln men ännu inte åtgärdat fönsterblecken där JM:s plan är att både mjukfoga och sätta en plåt för att täta håligheterna.

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

P.g.a. upprepade stopp i avloppssystemet för Kulturskolan och där filmning av rörsystemet visat svackor, lät föreningen ta upp håll i stödbjälklaget under entrén till Kulturskolan år 2019, för att undersöka rörsystemet under huset. Denna undersökning visade att avloppsrören vid vissa ställen krökts, sannolikt p.g.a. marksättningar och att rören inte förankrats på rätt sätt, samt även brott i kontinuiteten. Arbetet med att åtgärda problemen har genomförts av företaget Lybecks under sommaren och hösten 2020. Arbetet har tyvärr inte kunnat avslutas, då det strax före jul uppdagades liknande problem från bostadsdelen i fastigheten, där filmning visade att rören för spillvattnet lossat från avloppssystemet, med odör och fuktgenombrott som följd. Reparation av skadan beställdes strax före jul och anmäldes samtidigt till föreningens försäkringsbolag Trygg Hansa.

Pollarbelysningen vid entrén mellan fastigheterna Rorgångargatan 17b och 15b har slutat fungera och nya har beställts och kommer monteras i början av 2021. Nuvarande plantering har avlägsnats och förslag på ny plantering ska tas fram och planteras under våren 2021.

P.g.a. läckage i Kulturskolans tak har ny fuktspärr lagts och sedumtaket delvis förnyats.

Ny dörr har monterats till tvättstugan då det varit upprepade inbrottsförsök och installation av brytskydd inte hjälpte.

Läckage vid golvbrunnen på terrassen har upptäckts genom fukt i taket i den underliggande lägenheten. Golvbrunnen har frilagts och nytt tätskikt monterats och arbetet kommer att avslutas i början av 2021.

Det nya passersystemet har installerats av BB gruppen och numera kan medlemmar boka både gemensamhetslokal och tvättstuga genom det digitala systemet Aptus.

En ny torktumlare köptes in och monterades då nuvarande gick sönder.

Styrelsen har under det gångna året ordnat om informationen på föreningens hemsida. Hemsidan har vuxit organiskt sedan tillkomsten och styrelsens avsikt med förändringarna har varit att göra informationen mer lättillgänglig för medlemmar och hemsidans besökare.

Under det gångna året har föreningens medlemmar kontinuerligt informerats om föreningens arbete via anslag i hissar samt via information på föreningens hemsida

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

00

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	657	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 833	2 155	2 121
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 706	10 862	11 031
Elkostnad/m ² totalyta	24	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	67	81	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	117	132
Soliditet (%)	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 316	-1 599	-1 210
Nettoomsättning (tkr)	6 625	6 849	6 849

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 201 m² bostäder och 1 067 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	79 434 000	0	0	79 434 000
Upplåtelseavgifter	150 016 000	0	0	150 016 000
Fond för yttre underhåll	3 091 162	447 030	447 000	2 197 132
S:a bundet eget kapital	232 541 162	447 000	447 000	231 647 132
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 125 396	-447 030	-2 046 432	-8 631 934
Årets resultat	-2 316 307	-2 316 307	1 599 432	-1 599 432
S:a ansamlad förlust	-13 441 703	-2 763 337	-447 000	-10 231 366
S:a eget kapital	219 099 459	-2 316 307	0	221 415 766

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 316 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 231 366
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 030
reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-447 000
summa balanserat resultat	-13 441 703

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

824 680
-12 617 023

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 625 019	6 849 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 600	72 234
Summa rörelseintäkter		6 629 619	6 921 596
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 443 809	-3 589 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 919	-575 939
Personalkostnader	Not 6	-300 199	-257 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 246 098	-3 243 172
Summa rörelsekostnader		-8 238 025	-7 666 880
RÖRELSERESULTAT		-1 608 405	-745 284
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 901	-854 148
Summa finansiella poster		-707 901	-854 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 316 307	-1 599 432
ÅRETS RESULTAT		-2 316 307	-1 599 432

mn

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	285 234 150	288 475 447
Maskiner	Not 9	39 686	9 375
Summa materiella anläggningstillgångar		285 273 836	288 484 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 273 836	288 484 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 218
Övriga fordringar		0	2 551 007
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 984 305	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	338 878
Summa kortfristiga fordringar		1 984 305	2 892 103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 984 305	2 892 103
SUMMA TILLGÅNGAR		287 258 141	291 376 925

MA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 450 000	229 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 091 162	2 197 132
Summa bundet eget kapital		232 541 162	231 647 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 125 396	-8 631 934
Årets resultat		-2 316 307	-1 599 432
Summa fritt eget kapital		-13 441 703	-10 231 366
SUMMA EGET KAPITAL		219 099 459	221 415 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 537 786	67 360 462
Summa långfristiga skulder		48 537 786	67 360 462
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 848 604	940 700
Leverantörsskulder		134 178	314 796
Skatteskulder		756 496	657 830
Övriga skulder		165 343	51 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	716 274	635 511
Summa kortfristiga skulder		19 620 895	2 600 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 258 141	291 376 925

07

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).

Olika värderingsprinciper har använts mot föregående år med anledning att föreningen bytt förvaltare, detta gäller periodiseringar och avsättning till fond samt till omklassificering av konton. Detta kan påverka jämförelsen mellan 2020 och 2019.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 070 796	4 074 638
Hyror lokaler momspliktiga	1 956 191	0
Hyror lokaler	0	2 299 580
Hyror garagemoms	521 720	0
P-plats och garage	0	472 143
Hyror parkering	4 780	0
Hyror garage	52 940	0
Elintäkter	5 100	0
Elintäkter laddstolpe	3 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 434	0
Gästlägenhet	400	3 000
Öresutjämning	59	0
	6 625 019	6 849 361

Jämförbarheten mellan 2019 och 2020 kan skilja sig i och med byte av förvaltare.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	4 600	72 234
	4 600	72 234

HO

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 166	0
	Fastighetsskötsel	0	99 709
	Fastighetsskötsel beställning	15 893	0
	Övriga tjänster	0	5 965
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	35 494	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 999	0
	Trädgårdsskötsel	0	61 281
	Snöröjning/sandning	14 466	63 558
	Städning entreprenad	157 982	0
	Städkostnader	0	142 482
	Städning enligt beställning	12 698	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 077	0
	Hyra av entrémattor	0	15 542
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 483	0
	Hissbesiktning	6 376	0
	Myndighetstillsyn	14 149	0
	Gemensamma utrymmen	11 736	0
	Garage/parkering	6 402	0
	Sophantering	1 874	0
	Serviceavtal	128 733	3 916
	Förbrukningsmateriel	15 560	0
	Brandskydd	29 861	0
	Hisskostnader	0	126 592
	Övriga serviceavtal	0	14 260
	Gemensamhetsanläggning	0	93 512
	Reparationer	0	282 146
	Planerat underhåll	0	634 928
	Fastighetsel	0	140 280
	Uppvärmning	0	585 960
	Vatten och avlopp	0	89 396
	Avfallshantering	0	26 455
	Försäkringskostnader	0	66 443
	Självrisker	0	6 750
	Tomträttsavgäld	0	930 700
	Kabel-tv	0	87 714
	Bredband	0	105 281
	Hyra leasing av maskin/fordon	0	3 549
	Förbrukningsinventarier och -material	0	3 490
	Avrundning	0	-1
		602 949	3 589 908

PP

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
forts	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 914	0
	Brf Lägenheter	8 500	0
	Lokaler	451	0
	Gemensamma utrymmen	14 250	0
	Tvättstuga	6 979	0
	Sophantering/återvinning	1 441	0
	Entré/trapphus	1 537	0
	Lås	77 008	0
	VVS	24 960	0
	Ventilation	4 095	0
	Elinstallationer	7 936	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 634	0
	Garage/parkering	3 366	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 328	0
	Vattenskada	16 456	0
		206 854	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	360 421	0
	Entré/trapphus	41 053	0
	VVS	359 521	0
	Ventilation	33 013	0
	Tak	30 671	0
		824 680	0
	Taxebundna kostnader		
	El	177 003	0
	Värme	485 366	0
	Vatten	112 293	0
	Sophämtning/renhållning	32 419	0
		807 080	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 534	0
	Självrisk	23 600	0
	Tomträttsavgäld	1 163 375	0
	Samfällighetsavgift	134 529	0
	Kabel-TV	108 169	0
	Bredband	105 815	0
		1 622 022	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	380 224	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 443 809	3 589 908

Jämförbarheten mellan 2019 och 2020 kan skilja sig i och med byte av förvaltare.

PP

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Fastighetsskatt	0	271 620
	Fastighetsavgift	0	104 652
	Kreditupplysning	3 365	0
	Tele- och datakommunikation	3 468	7 418
	Telefoni	0	2 951
	Hemsida	0	4 467
	Porto	0	4 569
	Juridiska åtgärder	19 766	0
	Inkassering avgift/hyra	3 150	0
	Förvaltning	3 654	0
	Revisionsarvode extern revisor	-544	0
	Revisorsarvode	0	11 189
	Föreningskostnader	5 442	0
	Föreningsgemensamma kostnader	0	682
	Förvaltningsarvode	45 404	0
	Ekonomisk förvaltning	0	121 008
	Förvaltningsarvoden övriga	38 087	0
	Administration	20 770	6 569
	Bankkostnader	0	2 000
	Korttidsinventarier	6 322	0
	Konsultarvode	85 254	34 271
	Föreningsavgifter	13 466	0
	Övriga driftskostnader	315	18 530
	Övriga poster	0	18 530
		247 919	575 939

Jämförbarheten mellan 2019 och 2020 kan skilja sig i och med byte av förvaltare.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	242 795	202 831
	Sociala kostnader	57 404	55 029
		300 199	257 860

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 241 297	3 241 297
	Maskiner	4 801	1 875
		3 246 098	3 243 172

109

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	307 350 000	307 350 000
	Utgående anskaffningsvärde	307 350 000	307 350 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 874 553	-15 633 256
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 241 297	-3 241 297
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 115 850	-18 874 553
	Planenligt restvärde vid årets slut	285 234 150	288 475 447
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	143 962 000	143 962 000
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	133 000 000
		276 962 000	276 962 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	249 800 000	249 800 000
	Lokaler	27 162 000	27 162 000
		276 962 000	276 962 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 750	18 750
	Nyanskaffningar	35 112	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 862	18 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 375	-7 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 801	-1 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 176	-9375
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 686	9 375

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	386 016	7 161
	Skattefordran	0	2 501
	Klientmedel hos SBC	1 454 730	0
	Avräkningskonto förvaltare	0	2 541 345
	Forordingar*	143 559	0
		1 984 305	2 551 007

*avser betalning som lämnat föreningens konto , men som 2020-12-31 ej registrerats som betalt hos banken.

PO

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	11 128
	Kabel-TV	0	21 930
	Tomträttsavgäld	0	232 675
	Bredband	0	26 320
	Förutbetald kostnad för gemens.anläggning	0	26 318
	Förutbetalt serviceavtal	0	19 205
	Övrigt	0	1 302
		0	338 878

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 197 132	1 831 451
	Reservering enligt stadgar	447 030	365 681
	Reservering enligt stämmobeslut	447 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 091 162	2 197 132

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,760 %	14 583 615	15 782 169	2024-01-30
	Handelsbanken	1,290 %	18 807 588	19 081 609	2022-03-01
	Handelsbanken	1,440 %	15 913 431	16 139 294	2023-10-30
	Handelsbanken	0,670 %	17 081 756	17 298 090	2021-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		66 386 390	68 301 162	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 848 604	-940 700	
			48 537 786	67 360 462	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 258 070 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

10

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	0	11 282
	Värme	0	74 650
	Extern revisor	0	33 000
	Arvoden	196 295	139 500
	Sociala avgifter	61 676	43 831
	Ränta	56 151	6 739
	Avgifter och hyror	372 957	326 509
	Konsultarvode	29 196	0
		716 274	635 511

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en god ekonomisk hushållning. Ett av föreningens lån förfaller i början av juni 2021, om föreningens ekonomi tillåter kommer en amortering att göras.

JM kommer under 2021 åtgärda de fönsterbleck som underkändes i samband med garantibesiktningen.

Passersystem ska kompletteras med att lägga till ytterligare dörrar i systemet, tex till flera av dörrarna till cykelförråd och återvinningsrum.

Pollarbelysningen vid entrén mellan fastigheterna Rorgängargatan 17b och 15b har slutat att fungera. Samtlig armatur kommer att bytas ut. Förslag på ny plantering för denna yta ska tas fram och planteras under våren 2021.

Ny bäddsoffa samt genomgång av sängkläder i gästlägenheten.

Nuvarande sandlåda som vi delar med grannföreningen har brister och kommer att repareras eller bytas ut och kommer även att förses med ny sand.

Vi kommer att ta in offerter på nya laddstationer i garaget och beroende på pris och bidrag blir det antingen sex till åtta ytterligare stationer.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

na

Styrelsens underskrifter

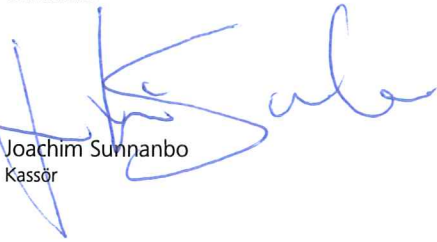
STOCKHOLM den 30 / 3 2021



Annelie Sonnerby Nylander
Ordförande



Eric Bjurestam
Vice ordförande



Joachim Sunnanbo
Kassör



Per Eriksen
Ledamot



Anders Freijd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2021
ÖhrlingsPricewaterHouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsparterren för år 2020.

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 2020 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 revisions sed 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. 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 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 Sjöstadsparterren för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 1 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor