

Årsredovisning för räkensårsåret 2020



Brf Sjöstadsviken

Org nr 769614-0834

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken

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 2017 och 2042.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 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 Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 4,66 procent. Samfälligheten förvaltar central sopsugsanläggning.

Styrelsen

Jouni Lindberg	Ordförande	Avgick vid stämman
Stefan Lindholm	Ordförande	Nyval
Johan Nissen	Sekreterare	Omval
Thomas Grundsten	Kassör	Omval
Josefine Ekmehag	Ledamot	Nyval
Mats Gidlund	Ledamot	Avgick vid stämman
Martin Hämäläinen	Ledamot	Avgick oktober 2020 pga. flytt
Vivi-Anne Elisabeth Johansson	Suppleant	Omval
Peter Johansson	Suppleant	Nyval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Josefine Ekmebag, Thomas Grundsten, Vivi-Anne Elisabeth Johansson, Peter Johansson, Stefan Lindholm och Johan Nissen.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Mats Gidlund Sammankallande
Jouni Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Pga. Corona-pandemin hölls stämman utomhus på innergården med sedvanlig servering av dryck och tilltugg. Närvarande var 29 medlemmar från 23 lägenheter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Böljan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

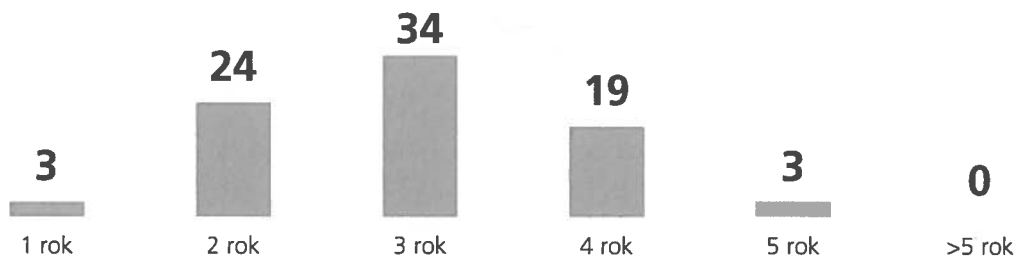
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 678 m², varav 6 609 m² utgör lägenhetsyta och 1 069 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärslokal, uthyrd till Impero EI AB	69 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Används för uthyrning som gästlägenhet och för styrelsearbete.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, torktumlare, mangel och torkskåp.
Cykelrum och barnvagnsrum Innergård	Flera rum för cyklar och barnvagnar. Lekplats med lekredskap, sandlåda, gräsmatta, boulebana, bord och bänkar. Innergården förvaltas gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.
Återvinningsrum	Källsortering av glas, metall, batterier, lampor, pappers- och plastförpackningar.
Garage	Föreningen har 40 platser (varav 14 med laddmöjlighet för elbil) av totalt 80 platser i garaget som förvaltas gemensamt med Brf Sjöstadsparterren.
MC-garage	Låst rum i garaget med plats för 6 motorcyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av plåstosar på taket	2020	Rostiga stosar som är placerade på avloppsstammarna byttes.
Reparation av putsad fasad vid balkonger	2020	Reparation och omputsning vid balkonger högst upp Rorgängargatan 21 och 23.
Rengöring av värmesystemets vattencirkulation	2020	Rengöring av värmeväxlare och montering av avgasare med filter
Byte av luftfilter i lägenheter	2020	Inhandlas av styrelsen och monteras av bostadsrättshavare.
Olja träpartier vid entreer	2020	Samtliga träpartier och undertak vid entréer har slipats och oljats.
Rengöring av fläktkanaler	2020	Inför OVK (obligatorisk ventilationskontroll) rengjordes samtliga fläktkanaler.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt passersystem	2021	Inget akut, men utredning pågår om eventuell installation av nytt modernt passersystem.
Fasadtvätt	2022	Även vissa renoveringar av fönster samt smörjning av beslag. Avvaktar med beslut ty inget behov finns.
Djuprengöring av terazzo	2022	Avser alla trapphusen. Avvaktar med beslut ty inget behov finns.
Lagningar av golv i garage	2022	Gemensamt med Brf Sjöstadsparterren. Avvaktar med beslut ty inget behov finns.
Byte radiatortermostater	2022	Avser samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	PB Mark & Miljö AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning trapphus	Keabgruppen AB
Hissar, service och jour	KONE AB
Distributionsavtal TV	Com Hem AB
El	Ellevio AB (nät) samt Nordic Green Energy (el)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Hämtning återvinningsrum	Sita Sverige AB / SUEZ Recycling AB
Sophämtning	Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsanslutning bredband	Ownit Broadband AB
Porttelefoner och passersystem	Mysec Sweden AB
Garageförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Serviceavtal frånluftsvärmepump	Enstar AB
Tomträttsavtal	Stockholms stad, explorateringsnämnden
Snöskottning och Underhåll av tak	Björn Persson Plåtslageri AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning	Brf Sjöstadsparterren
Skötsel av grönområden	AB Hus & Villaträdgårdar
Stamspolning	Avloppsteknik Svenska AB
Försäkringsfullmakt	Svenska Bolån AB
Besiktning av hissar	Kiwa Inspecta AB
Städning av garage	Coreclean Stockholm AB

Övrig information

- Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller 2016-01-01 till 2025-12-31 med en årlig tomträttsavgäld på 931 500 kr.
- Gästlägenheten var under 2020 uthyrd till medlemmarna under 38 (103) dygn. Minskningen beror på coronapandemin som innebär att folk inte reser i samma utsträckning. Styrelsen har dessutom haft ett tjugotal möten i lokalen.
- Historiska foton från Hammarby Sjöstad har inhandlats och satts upp i trapphusen.
- Föreningens trivselregler har uppdaterats.
- Föreningen har beviljats nytt bygglov för inglasning av vissa balkonger.
- Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.
- Föreningen är medlem i Sjöstadföreningen som är en ideell intresseförening för bostadsrättsföreningar, boendeföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året haft en god likviditet, och har amorterat 1,5 mnkr. Föreningens lån uppgår till 46 mnkr och skulden per kvadratmeter bostadsyta är nu 17 % lägre än medelvärdet i Stockholm enligt www.allabrf.se. Styrelsen har beslutat om en budget för 2021 som innebär oförändrade föreningsavgifter. Senaste förändring av avgifterna skedde 2016 då avgifterna sänktes med 7,5 % och styrelsen ser inga indikationer på att någon justering kommer att behövas under de närmaste åren framöver.

Ett lån på 9,5 mnkr har villkorsändrats till 4 års bindningstid med en fast ränta på 0,6 %. Genomsnittsräntan för föreningens lån var vid årsskiftet 0,75 %.

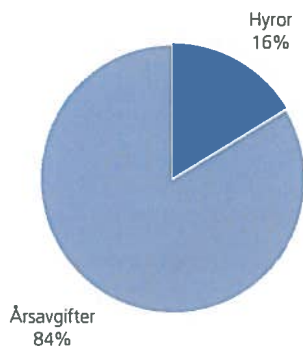
Föreningen har tecknat ett två-årigt avtal om leverans av el till fast pris 32,70 öre/kWh inkl. elcertifikat och påslag. Tillkommer elnätsavgift, energiskatt och moms.

Frånluftsvärmepumpen som driftsattes 2019 har levererat enligt förväntan och prognosen framöver är en årlig besparing på 300 - 400 000 kr vilket innebär en återbetalningstid på 6-8 år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 153 286	4 865 480
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 752 200	5 740 316
Finansiella intäkter	76	5
Ökning av kortfristiga skulder	561 479	0
	6 313 756	5 740 321
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 006 242	4 055 057
Finansiella kostnader	396 917	407 277
Ökning av materiella anläggningstillgångar	100 812	1 021 244
Ökning av kortfristiga fordringar	241 179	320 830
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 148 106
	6 245 150	8 452 514
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 221 893	2 153 286
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	68 606	-2 712 193

*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 1 429 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

- Utförd radonmätning i hela fastigheten. Resultatet varierade mellan 20-70 Bq/m³ vilket är lägre än referensnivån 200 Bq/m³. Radonmätningen var således godkänd.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under hösten med godkänt resultat.
- Ny energideklaration togs fram. Denna resulterade i energiklass C vilket är en förbättring i förhållande till tidigare energideklaration. Endast ett fåtal fastigheter i Hammarby Sjöstad har bättre energiklassning. Fastighetens energiprestanda (dvs förbrukning) är nu 67 kWh/m² vilket kan jämföras med kravet för nybyggnation som är 75 kWh/m² och år. Förbättringen beror på frånluftsvärmepumpen som driftsattes sommaren 2019.
- Genom omförhandling med bredbandsleverantören har föreningens lägenheter fått en internethastighet på upp till 1000 Mbit/s.
- Föreningen har utökat antalet laddplatser för elbilar från 6 till 14 platser och Naturvårdsverket bidrog med 50 % av kostnaden.
- Föreningen har tecknat avtal med nya entreprenörer för snöröjning och underhåll av grönområden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 132

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	723	723	723	723
Hyror/m ² hyresrättsyta	161	161	121	133
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 960	7 187	7 414	7 414
Elkostnad/m ² totalyta	25	28	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	38	75	84	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	12	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	53	75	81
Soliditet (%)	79	79	78	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 268	-1 208	-765	-1 357
Nettoomsättning (tkr)	5 751	5 735	5 697	5 610

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 609 m² bostäder och 1 069 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	72 753 000	0	0	72 753 000
Upplåtelseavgifter	119 997 000	0	0	119 997 000
Fond för yttre underhåll	4 606 090	820 464	-511 581	4 297 207
S:a bundet eget kapital	197 356 090	820 464	-511 581	197 047 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 404 630	-820 464	-696 286	-9 887 880
Årets resultat	-1 268 449	-1 268 449	1 207 867	-1 207 867
S:a ansamlad förlust	-12 673 080	-2 088 913	511 581	-11 095 747
S:a eget kapital	184 683 011	-1 268 449	0	185 951 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 268 449
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 584 166
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-820 464
summa balanserat resultat	-12 673 079

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	488 200
extra reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
att i ny räkning överförs	-12 484 879

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	5 750 833	5 735 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 367	5 120
Summa rörelseintäkter		5 752 200	5 740 316
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 448 499	-3 492 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 938	-433 864
Personalkostnader	Not 6	-150 804	-128 774
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 617 567	-2 485 854
Summa rörelsekostnader		-6 623 808	-6 540 911
RÖRELSERESULTAT		-871 608	-800 595
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 917	-407 277
Summa finansiella poster		-396 841	-407 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 268 449	-1 207 867
ÅRETS RESULTAT		-1 268 449	-1 207 867

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	229 471 537	231 988 292
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		229 471 537	231 988 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		229 471 537	231 988 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 158	3 918
Övriga fordringar	Not 10	706 811	465 872
Summa kortfristiga fordringar		710 969	469 790
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 221 893	2 153 286
Summa kassa och bank		2 221 893	2 153 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 932 862	2 623 076
SUMMA TILLGÅNGAR		232 404 399	234 611 368

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 750 000	192 750 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 606 090	4 297 207
Summa bundet eget kapital		197 356 090	197 047 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 404 630	-9 887 880
Årets resultat		-1 268 449	-1 207 867
Summa fritt eget kapital		-12 673 080	-11 095 747
SUMMA EGET KAPITAL		184 683 011	185 951 460
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 500 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	28 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 500 000	19 500 000
Leverantörsskulder		687 249	205 112
Skatteskulder		362 658	349 092
Övriga skulder		10 754	14 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	660 727	591 285
Summa kortfristiga skulder		38 221 388	20 659 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 404 399	234 611 368

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år
Frånluftvärmepump	15 år	15 år
Laddstolpar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 777 860	4 777 860
Hyror lokaler momspliktiga	172 500	172 500
Hyror garage moms	22 920	20 880
Hyror garage	705 450	712 500
Hyror förråd	28 800	18 300
Elintäkter	12 000	9 000
Överlåtelse/pantsättning	-233	2 543
Avgift andrahandsuthyrning	18 920	0
Gästlägenhet	12 600	21 600
Öresutjämning	16	14
	5 750 833	5 735 196

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 367	5 120
	1 367	5 120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 737	2 871
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	36 209	47 531
	Snöröjning/sandning	29 205	86 012
	Städning entreprenad	100 401	102 371
	Städning enligt beställning	16 731	13 363
	OVK Obl. Ventilationskontroll	97 899	0
	Hissbesiktning	7 844	6 785
	Myndighetstillsyn	50 833	7 670
	Gemensamma utrymmen	15 160	0
	Gård	200	2 222
	Serviceavtal	91 511	113 810
	Förbrukningsmateriel	3 161	2 089
	Teleport/hissanläggning	20 206	19 491
	Störningsjour och larm	0	16 565
	Brandskydd	29 995	39 035
		506 093	459 814
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 974	9 032
	Brf Lägenheter	1 675	0
	Gemensamma utrymmen	562	24 374
	Entré/trapphus	1 257	40 290
	Lås	19 142	7 735
	VVS	100 838	9 563
	Värmeanläggning/undercentral	7 356	0
	Ventilation	225 514	20 983
	Elinstallationer	6 813	43 324
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 700	0
	Hiss	0	5 787
	Skador/klotter/skadegörelse	12 878	0
	Vattenskada	2 815	0
		395 525	161 088
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	415 783	0
	Gemensamma utrymmen	0	21 332
	Entré/trapphus	72 417	0
	VVS	0	427 624
	Elinstallationer	0	10 838
	Garage/parkering	0	51 786
		488 200	511 581
	Taxebundna kostnader		
	El	192 372	217 009
	Värme	294 782	572 873
	Vatten	126 432	91 248
	Sophämtning/renhållning	19 270	26 553
	Grovsopor	9 294	8 492
		642 150	916 175
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 457	91 958
	Tomträttsavgäld	931 500	931 500
	Samfällighetsavgift	104 465	98 300
	Kabel-TV	57 050	55 843
	Bredband	44 572	86 989
		1 233 045	1 264 590
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	183 487	179 171
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 448 499	3 492 419

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	13 814	14 748
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Hysesförluster	61	60
	Revisionsarvode extern revisor	21 083	20 709
	Föreningskostnader	1 517	9 371
	Styrelseomkostnader	0	3 260
	Fritids- och trivselkostnader	0	245
	Förvaltningsarvode	295 292	290 783
	Förvaltningsarvoden övriga	5 103	2 907
	Administration	26 912	14 539
	Konsultarvode	28 911	66 537
	Föreningsavgifter	6 225	3 735
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	6 970
		406 938	433 864

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	117 922	99 695
	Sociala kostnader	32 882	29 079
		150 804	128 774

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 447 000	2 447 000
	Förbättringar	170 567	32 821
	Inventarier	0	6 033
		2 617 567	2 485 854

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	247 218 699	244 754 402
	Nyanskaffningar	100 812	2 464 297
	Utgående anskaffningsvärde	247 319 511	247 218 699
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 230 407	-12 750 586
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 617 567	-2 479 821
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 847 974	-15 230 407
	Planenligt restvärde vid årets slut	229 471 537	231 988 292
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	140 800 000	140 800 000
	Taxeringsvärde mark	132 688 000	132 688 000
		273 488 000	273 488 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	267 000 000	267 000 000
	Lokaler	6 488 000	6 488 000
		273 488 000	273 488 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	674 911	674 911
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	674 911	674 911
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-674 911	-668 878
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 033
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-674 911	-674 911
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	206 811	195 407
	Fordringar	0	270 465
	OBS konto	500 000	0
		706 811	465 872

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 297 207	2 643 235
	Reservering enligt stadgar	820 464	820 464
	Reservering enligt stämmobeslut	0	900 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-511 581	-66 492
	Vid årets slut	4 606 090	4 297 207

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,000 %	0	10 500 000	0
	Handelsbanken	0,504 %	9 000 000	9 000 000	2021-06-30
	Handelsbanken	0,380 %	8 500 000	9 000 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,150 %	9 000 000	9 000 000	2021-12-30
	Nordea	0,600 %	9 500 000	0	2024-10-16
	Handelsbanken	1,070 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		46 000 000	47 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 500 000	-19 500 000	
			9 500 000	28 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

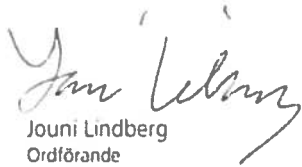
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	79 606	66 214
	Sociala avgifter	22 200	18 568
	Ränta	21 095	0
	Avgifter och hyror	537 826	506 503
		660 727	591 285

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7/3 2021

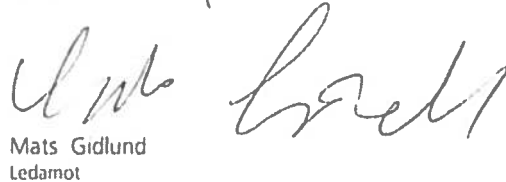

Jouni Lindberg
Ordförande


Stefan Lindholm
Ordförande


Johan Nissen
Sekreterare


Thomas Grundsten
Kassör


Josefine Ekmeahag
Ledamot


Mats Gidlund
Ledamot


Martin Härmäläinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021


Katrine Elbra
Extern revisor, Galkänd

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken, org. nr 769614-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken 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.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Sjöstadsviken 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2021-04-30



KPMG AB

Katrine Eibra

Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!