Årsredovisning 2019

Brf Sjöstaden 3

Org nr 769612-0794

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

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

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

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

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

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

Insats
= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

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

Likviditet
= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar
= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

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

Soliditet
= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

Upplåtelse
= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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

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

Årsavgift
= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma
= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har daterats den 16 maj 2018.

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar inte tillägget.

BP
RW

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen samarbetar med BRF Konvojen kring gemensamhetsanläggningarna gård och garage. Styrelserna samråder kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse. Förutom fortlöpande underhåll ingår även den allmänna ordningen, nyinvesteringar samt förvaltning av gården.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2019 till 1 377 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

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

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om teknisk förvaltning. HSB bistår föreningen med att planera och handla upp långsiktigt underhåll, besiktningar etc. Föreningen har vidare tecknat avtal för fastighetsskötsel med Energibevakning AB samt med NRSE Sverige AB för trappstädning.
För kretsloppsrummen har föreningen ett städ och skötselavtal med ReCompany AB. Tömning av kretsloppsrum samt lokalernas soprum sköts av Suez.
Föreningen har vidare tecknat driftstödsavtal med ÅF-Infrastructure AB. Syftet är att genom optimering av framför allt fjärrvärme och elförbrukning sänka energikostnaderna. Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni och ett antal TV-kanaler.

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

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2019 uppgår i genomsnitt till 669 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 789 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 5 452 tkr.

Föreningens fastighetslån
Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 103,6 Mnkr. Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnkr.

BP
RW

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Wallin, ordförande/kassör Andrus Ers, sekreterare/kommunikation Börje Passainen, kassör Ewa Bohm, lokalhyresgästfrågor Mattias Nyström, fastighetsfrågor
Suppleanter	Anton Hedman, post/medlemsfrågor Britt Wissing, överlämning Johan Rosenlind, upphandling/projekt Pontus Bergström, underhållsplanering

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller en av dem i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa försäkrings AB.

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

Valberedning
Ulf Norén sammankallande
Håkan Frelander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Nedanstående frågor under året kommenteras särskilt.

Investering i nytt energisystem
Styrelsen fattade i oktober beslut om att investera i ett nytt energisystem med bergvärme och återvinning av värme i frånluften från lägenheterna för att säkerställa en låg kostnad för värme och tappvarmvatten i framtiden.
Arbetet inleddes i november 2019 och beräknas vara klart i mitten av 2020. Energisystemet ska i så stor utsträckning som möjligt utnyttja förnybara energikällor. Investeringen i det nya energisystemet beräknas sänka de årliga energikostnaderna med ca 50-60%

Uppdaterat skalskydd
Under hösten har ett nytt digitalt låssystem till entréportar, garage och cykelrum installerats. Systemet är molnbaserat vilket gör att det går att bygga ut med nya funktioner efter hand. Det kan till exempel byggas ut till att möjliggöra införandet av bokningar av tvättstuga och gemensamhetslokaler via webben.

BP
RW

Städdagar
Under året har två städdagar genomförts, en gång på våren och en gång på hösten. Utemöbler har oljats in och gemensamma ytor storstädats. Medlemmarna har under städdagarna haft möjlighet att lämna grovsopor för frakt till återvinning i föreningens regi.

Ronderande bevakning
På grund av ett ökat antal cykelstölder beslutade styrelsen under året att anlita ett bevakningsbolag för rondering av fastighet och gård nattetid.

Lokalhyresgäster
Samtliga lokaler har varit uthyrda under året. Inga lokaler har bytt hyresgäst.
Föreningen hyr ut två rullstolsrum till Mirkendall AB för förvaring. Rummen ligger i entréerna till Sjöfartsgatan 15 respektive Sjöfartsgatan 17.

Avgiftssänkning Gula rummet
Som en marknadsanpassning beslutade styrelsen i november om att sänka avgiften för hyra av föreningens gemensamhetslokal "Gula rummet" från 400 kr till 300 kr per dygn. Den nya avgiften gäller från och med den 1 januari 2020.

Planerat underhåll under året
Den planerade målningen av trapphusen invändigt har skett enligt plan i alla uppgångar utom de två som berörs av bergvärmeprojektet. Målning av resterande trapphus är planerad till 2020.

Framtida planerat underhåll
Föreningen har en underhållsplan fram till år 2033 vilket innebär att fastighetens behov kan förutses och planeras både tekniskt och ekonomiskt. Planen omfattar allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar, installationer samt garage. En uppdatering av underhållsplanen har inletts och kommer att slutföras under 2020.

Utöver årliga kontroller och årligt löpande underhåll som t.ex. underhåll av ekdetaljer kommer följande större aktiviteter genomföras 2020:

- Målning av två trapphus efter avslut av bergvärmeprojektet
- Utbyte friskluftsfilter i bostäder
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för bostäder inkl. rengöring av ventilationskanaler
- Renovering trädgårdsplanteringar längs Sjöfartsgatan
- Översyn värmeanläggning tak
- Stamspolning
- Golvunderhåll i garaget

Större underhållsåtgärder kommande år är:
2021: Renovering av tvättstugor
2022: OVK lokaler samt filterbyte i bostäder. Upprustning av gemensamhetslokal (Gula rummet) samt byte av diverse elektronik och linor till hissarna. Fasadbesiktning.

Föreningens ekonomi

Avskrivningar, kostnader för planerat underhåll och kassaflöde
Regelverket kring avskrivningar har ändrats och så kallad progressiv avskrivning är inte längre tillåtet för bostadsrättsföreningar. Fr.o.m. 2014 görs avskrivningar på föreningens byggnad med 1% per år vilket innebar att avskrivningarna ökade från 671 tkr 2013 till 2 597 tkr 2014. Detta påverkar inte föreningens ekonomi och kassaflöde.

BP
RW

Enligt stadgarna avsätts 789 tkr per år för planerat underhåll. Kostnaderna för detta underhåll bedöms under den närmaste 10-årsperioden öka och uppgå till ca 750 tkr per år.
Styrelsen har tidigare gjort bedömningen att ett positivt kassaflöde från verksamheten, d.v.s. ett resultat exkl. avskrivningar, om ca 500-800 tkr per år är en rimlig nivå för att upprätthålla en sund ekonomi i föreningen.
Årets kassaflöde uppgår till 796 tkr och bidrar till finansieringen av pågående investeringar.

Räntekostnader
Föreningens årliga räntekostnader har ytterligare sänkts. 150 tkr har amorterats under året. Ett lån hos Stadshypotek på 17 600 tkr (räntenivå 2,83%) förföll i mars 2019. 1000 tkr placerades till rörlig ränta och resterande 16 600 tkr på 5 år till 0,980% ränta och 50 tkr i amortering per kvartal.
Föreningens räntekostnad har därmed sänkts med ca 240 000 kronor på årsbasis.

Lånebild
Föreningens lånebild, räntebindningstid/förfallodatum och räntenivå per 2019-12-31:

Swedbank	500 000	2020-03-28	1,428%	Rörlig ränta
Stadshypotek	1 000 000	2020-03-28	0,850%	Rörlig ränta
Swedbank	18 500 000	2020-12-18	3,740%	Fast ränta
Swedbank	16 500 000	2021-03-25	1,320%	Fast ränta
Stadshypotek	7 600 000	2021-03-30	0,900%	Fast ränta
Stadshypotek	10 000 000	2022-03-30	1,360%	Fast ränta
Stadshypotek	16 500 000	2023-03-24	1,650%	Fast ränta
Swedbank	16 450 000	2024-03-24	0,980%	Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-20	1,850%	Fast ränta

Fastighetslånen uppgick till 103,75 Mnkr vid årsskiftet varav 200 tkr kortfristigt.

Investeringar
Under Pågående nyanläggningar i balansräkningen redovisas bergvärme-projektet med 1 839 tkr.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 187 (187) medlemmar. Under året har 18 (17) medlemmar tillträtt samt 18 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (12) antal överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

BP

Flerårsöversikt (tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	7 812,17	7 312,15	7 784,27	8 027,55
Resultat efter finansiella poster	-1 835,20	-1 706,65	-1 635,90	-970,16
Soliditet %	68,30	68,78	68,79	68,59
Förändr. likvida medel tkr	796,00	924,00	995,00	1 646,00
Genomsnittlig skuldränta %	1,88	2,11	2,52	2,76
Fastighetslån/kvm	12 322,00	12 340,00	12 399,00	12 637,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	29,24	36,93	37,11	37,47
Fastighetens belåningsgrad %	30,56	30,58	30,51	30,79
Årsavgifter/kvm	669,00	613,00	669,00	706,00

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %
Eget kapital i relation till balansomslutning.

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

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

Fastighetens belåningsgrad %
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet. Årsavgiften/kvm var lägre 2018, det berodde på en avgiftsfri månad.

BP
12W

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	5 285 205	-9 975 054	-1 706 655	**233 693 496**
Disposition av föregående års resultat:			166 508	-1 873 163	1 706 655	**0**
Årets resultat					-1 835 205	**-1 835 205**
Belopp vid årets utgång	**171 742 740**	**68 347 260**	**5 451 713**	**-11 848 217**	**-1 835 205**	**231 858 291**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 848 217
årets förlust	-1 835 205
	-13 683 422

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	789 175
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-1 444 879
i ny räkning överföres	-13 027 718
	-13 683 422

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 812 170	7 312 149
Övriga rörelseintäkter	2	443 675	323 441
Summa rörelseintäkter		**8 255 845**	**7 635 590**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 652 809	-3 817 685
Övriga externa kostnader	4	-579 963	-458 106
Personalkostnader	5	-274 968	-238 031
Avskrivningar	6, 7	-2 630 802	-2 630 798
Summa rörelsekostnader		**-8 138 542**	**-7 144 620**
Rörelseresultat		**117 303**	**490 970**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 034	3 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 957 542	-2 201 370
Summa finansiella poster		**-1 952 508**	**-2 197 625**
Resultat efter finansiella poster		**-1 835 205**	**-1 706 655**
Årets resultat		**-1 835 205**	**-1 706 655**

BP
RW

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	334 197 534	336 809 820
Inventarier, verktyg och installationer	7	35 887	54 403
Pågående nyanläggningar	8	1 839 847	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**336 073 268**	**336 864 223**
Summa anläggningstillgångar		**336 073 268**	**336 864 223**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		96 057	75 222
Övriga fordringar	9	2 021 123	1 583 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	244 523	212 055
Summa kortfristiga fordringar		**2 361 703**	**1 870 584**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 043 919	1 012 536
Summa kassa och bank		**1 043 919**	**1 012 536**
Summa omsättningstillgångar		**3 405 622**	**2 883 120**
SUMMA TILLGÅNGAR		**339 478 890**	**339 747 343**

BP

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		5 451 713	5 285 205
Summa bundet eget kapital		**245 541 713**	**245 375 205**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 848 217	-9 975 054
Årets resultat		-1 835 205	-1 706 655
Summa fritt eget kapital		**-13 683 422**	**-11 681 709**
Summa eget kapital		**231 858 291**	**233 693 496**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	103 550 000	103 900 000
Summa långfristiga skulder		**103 550 000**	**103 900 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	200 000	0
Depositionsavgifter		315 981	315 981
Leverantörsskulder		1 866 156	265 344
Skatteskulder		545 130	451 180
Övriga skulder		34 787	106 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 108 545	1 015 152
Summa kortfristiga skulder		**4 070 599**	**2 153 847**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**339 478 890**	**339 747 343**

BP

Förändring av likvida medel

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter		5 635 258	5 164 049
Hyror och övriga intäkter		2 625 620	2 475 286
Kostnader exkl avskrivningar		-7 465 282	-6 715 192
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		**795 596**	**924 143**
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		1 662 994	-281 665
Årets amorteringar		-150 000	-500 000
Aktiverade investeringar		-1 839 847	0
Förändring likvida medel		**468 743**	**142 478**
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		2 593 608	2 451 130
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		3 062 353	2 593 608

BP
12W

Noter
Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 635 258	5 164 049
Hyror lokaler	1 015 618	976 172
P-plats och garage	1 081 214	1 086 728
Hyresintäkter, övriga objekt	80 080	85 200
	7 812 170	**7 312 149**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Laddstolpar el-bilar	1 500	0
Avfallshantering, moms	37 236	0
Avfallshantering, ej moms	0	8 475
Övernattnings-/gästlägenhet	27 600	40 800
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	72 752	73 240
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	304 587	200 926
	443 675	**323 441**

BP
PW

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	227 743	222 565
Trädgårdsskötsel	73 741	96 030
Kostnader i samband med städdagar	2 262	1 527
Trivselåtgärder	4 420	0
Städkostnader	211 966	136 009
Städning extradebiteringar	105 119	27 013
Hyra av entrémattor	67 638	42 870
Snöröjning/sandning	80 874	52 301
Takskottning	0	99 573
Sotning	1 113	0
Serviceavtal - ekdetaljer	56 916	49 650
Serviceavtal - ÅF	32 820	32 177
Hisskostnader	90 505	89 744
Serviceavtal - Portar	3 704	1 583
Besiktningskostnader	3 217	2 167
Bevakningskostnader grundavtal	41 318	0
Sopsugsanläggning	103 887	136 297
Reparationer	230 657	352 119
Planerat underhåll: trapphus, ventilation, byte av låssystem samt OVK-besiktning	1 444 879	622 667
Fastighetsel	198 555	190 103
Värme	892 580	906 859
Vatten och avlopp	217 458	212 976
Avfallshantering	148 223	114 956
Försäkringskostnader	76 615	92 676
Bredband	336 018	334 498
Förbrukningsinventarier	0	-76
Förbrukningsmaterial	581	1 403
Öresavrundning	0	-2
	4 652 809	**3 817 685**

BP
RW

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	148 110	143 440
Fastighetsavgift	170 748	82 832
Datorkommunikation	1 228	0
Kreditupplysning	1 240	2 729
Hemsida	1 228	620
Porto	143	570
Föreningsgemensamma kostnader	3 205	8 725
Revisionsarvode	16 430	17 275
Ekonomisk förvaltning	129 048	131 629
Avgifter Bolagsverket	0	1 706
Bankkostnader	1 250	250
Konsultarvoden	34 819	46 340
Juridisk konsultation	45 384	1 400
Övriga externa tjänster	10 620	7 886
Medlems-/föreningsavgifter	10 044	8 804
Övriga poster	6 465	3 900
Öresavrundning	1	0
	579 963	**458 106**

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	182 997	172 450
Övriga arvoden	31 500	15 000
Sociala avgifter på arvoden	60 471	50 581
	274 968	**238 031**

BP
KW

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	263 025 815	263 025 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**263 025 815**	**263 025 815**
Ingående avskrivningar	-16 215 995	-13 603 709
Årets avskrivningar	-2 612 286	-2 612 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 828 281**	**-16 215 995**
Utgående redovisat värde	**244 197 534**	**246 809 820**
Bokfört värde byggnader	244 197 534	246 809 820
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	334 197 534	**336 809 820**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**306 598**	**306 598**
Ingående avskrivningar	-252 195	-233 683
Årets avskrivningar	-18 516	-18 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-270 711**	**-252 195**
Utgående redovisat värde	**35 887**	**54 403**

Not 8 Pågående nyanläggningar

Avser bergvärmeprojektet

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående arbeten	1 839 847	0
	1 839 847	**0**

BP

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 689	2 234
Avräkningskonto förvaltare	2 018 434	1 581 073
	2 021 123	**1 583 307**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	66 642	63 287
Fastighetsskötsel	30 847	29 997
Bredband	86 271	83 550
Ekonomisk förvaltning	32 891	32 236
Portar serviceavtal	294	294
Avfallshantering	4 551	2 691
Bevakningskostnader	23 027	0
	244 523	**212 055**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,65	2023-03-24	16 500 000	16 500 000
Swedbank	3,74	2020-12-18	18 500 000	18 500 000
Swedbank	1,32	2021-03-25	16 500 000	16 500 000
Stadshypotek	1,36	2022-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,90	2021-03-30	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	0,98	2024-03-30	16 450 000	17 600 000
SBAB	1,85	2025-03-20	16 700 000	16 700 000
Swedbank	1,428	rörlig ränta	500 000	500 000
Stadshypotek	0,85	2020-01-02	1 000 000	0
Kortfristig del av lån			-200 000	0
			103 550 000	**103 900 000**

BP

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	255 130	253 018
Förutbetalda hyror och avgifter	579 723	581 340
Värme	112 326	119 512
Fastighetsel	11 691	25 318
Vatten	35 728	0
Avfallshantering	8 899	0
Städkostnader	0	18 964
Driftstödsavtal	32 820	0
Juridisk konsultation	24 552	0
Löpande reparationer	30 676	0
Ber arvode för revision extern	17 000	17 000
	1 108 545	**1 015 152**

BP

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	112 600 000	**112 600 000**

Stockholm den 17 mars 2020

Börje Passainen

Ewa Bohm

Andrus Ers

Richard Wallin

Mattias Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15 april 2020

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor