



**Inbjudan
till årsstämman 2019
Tisdagen den 14 maj 2019**

Kl 18.00 Registrering

Kl 18.30 Stämman med sedvanliga årsmötesförhandlingar

**Efter stämman bjuds på lätt buffé och dryck
Lokal Katarinasalen, Pumpan, Färgargårdstorget**

**Välkommen
Styrelsen Brf Sjöstaden**

Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2019 i Brf Sjöstaden

Plats: Katarinasalen i Pumpan, Färggårdstorget

Tid: tisdagen den 14 maj 2019 kl 18.30 (inläpp och registrering från kl 18.00)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsen val av protokollförare
5. Val av justeringsmän - tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden

14. Val av förtroendemän
 - Ordförande
 - Styrelseledamöter och suppleanter
 - Revisor och revisorssuppleanter
 - Medlemrevisorer (utöver stadgarna)
 - Valberedning
15. Portombud

16. Motioner

17. Stämmans avslutande

Allmän information och frågestund

Brf Sjöstadens styrelse 2019-04-15

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten	2
Verksamhetsberättelse.....	3
Flerårsöversikt	7
Förändringar i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
EGET KAPITAL OCH SKULDER	10
NOTER	11

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2018-01-01 till 2018-05-16

Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors ordförande

Jeanette Bergström ledamot

Ulla Falkmarken ledamot

Rose-Marie Liljestad ledamot

Inger Outzen ledamot

Lars Hallgren suppleant

Calle Holmberg suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors ordförande

Jeanette Bergström ledamot

Patrick Borg ledamot

Ulla Falkmarken ledamot

Lars Hallgren ledamot

Rose-Marie Liljestad ledamot

Inger Outzen ledamot

Revisorer

Lena Normann ordinarie

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Jörgen Söderström

Vera Winell

Valberedning

Diana Maxwell sammankallande

Jan Liljero

Wiiu Lillesaar

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Portombud 2018

Inga och Tommy Holmqvist Tegelviksgatan 71

David Maxwell Tegelviksgatan 73

Tommy Holm Tegelviksgatan 75

Jeanette Bergström Tegelviksgatan 77

Britt-Marie Högberg Tegelviksgatan 79

Vera Winell Tengdahlsgratan 40

Birgitta Sundberg Tengdahlsgratan 42

Lars Deremo Tengdahlsgratan 44

Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, bastu samt 57 garageplatser.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 10 019 kvm. JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997-02-15. Garantitiden har omfattat två år, d v s till och med 1999-02-14. Slutfinansieringen blev klar i december 1997. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor. Fastigheten har åsatts värdeår 1997. Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och registreringsverket 1996-03-20. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996-03-26. Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996-01-11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholms stad. Avtalet gällde oförändrat t.o.m. 2015-11-30. För innevarande tioårsperiod med start 2015-12-01 har avgälden fastställts till 1 432 500, dock har avgälden höjts stegvis för att i december 2017 uppgå till 1 432 300. Avtalet löper fram till 2025-12-01.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 307 140 000 kronor. Markvärdet utgör 164 000 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Föreningens lån och ränta 2018-12-31

SEB 32940811 0,65 % rörligt med 3 månaders bindningstid (190319) t.o.m. 2020-08-28 17 270 400

SEB 32940854 0,84 % rörligt med 3 månaders bindningstid (190319) t.o.m. 2019-08-28 19 250 000

SEB 32940862 0,84 % rörligt med 3 månaders bindningstid (190319) t.o.m. 2019-08-28 17 500 000

Summa 54 020 400

Amortering har under året gjorts med 1 500 000 kronor. Föreningen har inte kunnat göra någon extra amortering beroende på bl.a. sänkta avgifter, ökad tomträttsavgäld samt för andra året i rad ovanligt höga reparation/underhållskostnader.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2018-12-31, 5 540 (5 540) kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 18,1 %

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelsen har under 2018 hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln. Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se med information till såväl medlemmar och presumtiva köpare.

Samverkan med grannföreningen Brf Sjöjungfrun liksom med sex andra bostadsföreningar längs Norra Hammarbykajen (de flesta byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte har fortsatt.

Ekonomi

Ett av våra lån på 17 270 400 kronor per 2018-12-31 omsattes under augusti 2018, efter offertförfarande med flera banker. Ny ränta för lånet blev 0,47 %, vilket ökade till 0,65 % vid räntejusteringen i december 2018. Lånen är rörliga med räntejustering var tredje månad t.o.m. 2020-08-28. Övriga två lån på 36 750 000 kronor löper till 2019-08-28, även de med räntejustering var tredje månad. Räntan för dessa båda lån var 0,84 % vid årsskiftet. Vartannat år görs nya villkor upp med banken.

Årsavgiften i genomsnitt för de boende år 2018 var 673 (748 år 2016) kronor per kvadratmeter och månad, och garagehyran per månad 1 400 kronor/bilplats.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen har godkänt att en lägenhet hyrts ut i andra hand ytterligare ett år. Stockholms kommun, Fastighetskontoret, äger en lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 197 st.

Portombud

Under år 2018 har vi haft två portombudsmöten inför städdagarna vår och höst. Varje port svarar i tur och ordning för förplägnad vid städdagarna. Portombuden har arrangerat uppskattade samlingar i sina respektive portar med t ex glögg och pepparkakor och under årets gång har de i förekommande fall hälsat nyinflyttade välkomna.

Information

Informationsbladet Sjöstadsnytt har utkommit med elva nummer. De kan läsas på föreningens hemsida, www.brfsjostaden.se, och på föreningens Facebooksida www.facebook.com/brfsjostaden.se

Informationsbladet finns även på föreningens expedition och på anslagstavlor i portarna.

Ett 80-tal medlemmar är i dag registrerade på hemsidan och får automatiskt nyheter via mejl när nyheter läggs ut på hemsidan.

Granssamverkan

Föreningen är knuten till projekt Granssamverkan som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Kravet för att få vara med i granssamverkan är att man bland annat meddelar någon granne när man reser bort.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Miljörummet

Miljörummet har särskilda plastcontainrar för wellpapp/papp, tidningar, glas, metall, elektronik, plastförpackningar samt behållare för batterier och lysrör. Kartong och tidningar sorteras separat. Stena Recycling har efter ett flertal påstötningar från styrelsen förbättrat hämtningen under året.

Gemensamma lokaler

Under år 2018 har övernattningslägenheten Musslan har varit uthyrd 163 gånger (jämfört med 152 gånger under 2017) och festlokalen Snäckan 52 gånger (54 gånger 2017).

Ett hobbyrum har under året inrättats i ett tidigare okänt förråd i garaget. En snickarbänk har införskaffats och medlemmar kan skänka verktyg till lokalen.

Nytt avtal har tecknats för lokalvård, den 1 december 2018 bytte föreningen städbolag från Städpoolen till Plussa Service.

Teknik/Bygg

Arbetet för att minska energiförbrukningen har fortsatt under året. Strålsamlare för handfat och duschar, som minskar vattenförbrukningen och uppvärmningskostnaderna, har delats ut till medlemmarna. Det har varit stort intresse från medlemmarna att delta.

I undercentralen har de två vattenpumparna bytts ut. Tre värmeväxlare har rengjorts. Luftvärmepumpen slutade fungera under vintern, vilket ledde till extrakostnader för fjärrvärmesystemet.

Efter inbrotten under vintern 2016-17 har belysningen på gården förbättrats. Under det gångna året har nya lampor installerats utanför två cykelrum och vid fyra medlemmars uteplatser.

Linor har bytts i hissarna i Tengdahlsgränd 42 och 44.

Programleverantör för TV och bredband

Föreningens programleverantör av TV är Telenor. Höghastighetsbredband levereras av Ownit.

Underhållsplan

Styrelsen har en underhållsplan som sträcker sig till 2022 och den revideras fortlöpande. Styrelsen anser att medlemmarna är duktiga på att rapportera fel. Detta gör att fastigheten kan underhållas på ett bra sätt.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar:

Sopsuganläggningen

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Avgiften sänktes något under året.

Garageanläggningen

Garaget disponeras av tre bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska administrationen ligger på

Brf Sjöstaden. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt gällande andelstal i ett drift- och skötselavtal år 1999. Varje förening beslutar själv om hyrans storlek. Ansvar för drift och skötsel ligger på en gemensam garagegrupp som rapporterar till respektive styrelse. Av garagets 73 platser förfogar vår förening över 57 st och två MC-platser. Vid årets slut stod 23 i kön till garageplats. Tre överlåtelse gjordes under året.

Trädgården

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Föreningens trädgårdsgrupp har under verksamhetsåret bestått av nio engagerade medlemmar som gör en stor del av arbetet i vår trädgård själva. Bland annat sköter trädgårdsgruppen våra rabatter och ser till att de är vackra under växtperioden. I gruppen har ingått Kersti Deremo, Lina Forsback, Ewa-Lena Heikenborn, Brittmarie Högberg, Birgitta Liljero, Monica Paulsson, Birgitta Sundberg-Björk, Gabriella Westerberg, Kerstin Öhlander samt Inge Vierth (t o m juli).

Gruppen har haft ett antal planeringsmöten under året, bl a inför föreningens städdagar. Föreningen anlitar en entreprenör, JE mark, för grundskötsel av gården, exempelvis gräsklippning, gödning, lövkattning, rensning av markvegetation och klippning av buskar och vinterväghållning (snöskottning). Under 2018 har föreningen tillsammans med Brf Sjöjungfrun förhandlat med JE mark och tecknat ett tilläggsavtal om trädvård.

Lekplatsen

Ny sand har tillförts i enlighet med uppmaning från lekplatsinspektionen.

Arvoden

För räkenskapsåret har 150 000 kronor i styrelsearvode reserverats enligt stämmobeslut.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 929 049	7 806 847	8 459 888	8 396 847
Resultat efter finansiella poster	353 294	239 284	561 815	888 152
Soliditet (%)	63,96	63,13	62,58	61,29

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	6 558 759	9 410 846
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000
Anspråkstagande av yttre fond			-375 500	375 500
Årets resultat				353 293
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	6 683 259	9 639 639

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	9 286 346
Årets resultat	353 293
	<hr/>
	9 639 639
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	9 139 639
	<hr/>
	9 639 639

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	7 929 049	7 806 847
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>7 929 049</u>	<u>7 806 847</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 519 147	-5 668 720
Styrelsearvode mm		-241 475	-131 616
Avskrivningar	4,5	-1 474 668	-1 474 668
Summa rörelsekostnader		<u>-7 235 290</u>	<u>-7 275 004</u>
Rörelseresultat		693 759	531 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 082	2 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 547	-295 440
Summa finansiella poster		<u>-340 465</u>	<u>-292 559</u>
Resultat efter finansiella poster		353 294	239 284
Resultat före skatt		353 294	239 284
Årets resultat		<u>353 294</u>	<u>239 284</u>

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	150 449 792	151 914 500
Inventarier, verktyg och installationer	5	29 069	39 029
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>150 478 861</u>	<u>151 953 529</u>
Summa anläggningstillgångar		150 478 861	151 953 529

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		358	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		577 260	573 843
Summa kortfristiga fordringar		<u>577 618</u>	<u>574 201</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 547 446	1 520 854
Summa kassa och bank		<u>1 547 446</u>	<u>1 520 854</u>

Summa omsättningstillgångar		2 125 064	2 095 055
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		152 603 925	154 048 584
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	6 683 259	6 558 759
Summa bundet eget kapital	87 975 259	87 850 759

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 286 346	9 171 561
Årets resultat	353 293	239 284
Summa fritt eget kapital	9 639 639	9 410 845

Summa eget kapital

97 614 898 97 261 604

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	54 020 400	55 520 400
Summa långfristiga skulder		54 020 400	55 520 400

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	285 760	278 188
Skatteskulder	3 995	1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	678 872	987 281
Summa kortfristiga skulder	968 627	1 266 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

152 603 925 154 048 584

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, garage	967 253	967 253
Årsavgifter	6 750 572	6 750 572
Övrigt	211 224	89 022
	<hr/> 7 929 049	<hr/> 7 806 847

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Material, snöskottning mm	116 711	185 520
Rep underhåll gem tvättstugan	73 400	139 192
Rep. VA	74 275	77 478
Rep. värmeanläggning	174 305	0
Rep. ventilation	106 660	215 874
Rep. el och tele	93 090	80 971
Rep. hiss	129 420	80 208
Rep. mark	242 899	114 457
Rep.övrigt	11 007	195 767
Fastighetsel	412 321	353 976
Fjärrvärme	1 051 484	1 049 910
Vattenavgift	205 553	171 731
Sophämtning	219 871	257 897
Fastighetsförsäkring	58 653	55 399
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 211 292
Kabeltv-bredband	309 270	319 480
Förvaltningsarvode	213 396	207 950
Städning	220 896	241 358
Fastighetsavgift, lägenhet	175 148	172 264
Fastighetskatt, lokal = garage	41 400	41 400
Revisionsarvode	26 750	31 250
Övrigt administration	78 688	90 246
Underhåll, ventilation, låssystem	0	375 100
Övrigt	51 650	0
	<hr/> 5 519 147	<hr/> 5 668 720

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Utgående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Ingående avskrivningar	-28 913 525	-27 448 817
Årets avskrivningar	-1 464 708	-1 464 708
Utgående avskrivningar	-30 378 233	-28 913 525
Redovisat värde	150 449 792	151 914 500
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	164 000 000	164 000 000
Byggnader	143 140 000	143 140 000
	307 140 000	307 140 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 307	62 307
Utgående anskaffningsvärden	62 307	62 307
Ingående avskrivningar	-23 278	-13 318
Årets avskrivningar	-9 960	-9 960
Utgående avskrivningar	-33 238	-23 278
Redovisat värde	29 069	39 029
Not 6 Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
Lån, villkor	Tid	
SEB, 0,65%	20200828	17 770 400
SEB, 0,84%	20190828	18 000 000
SEB, 0,84%	20190828	19 750 000
		55 520 400
	54 020 400	

Kortfristig del 500 000 kr/lån. Totalt 1 500 000 kr.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

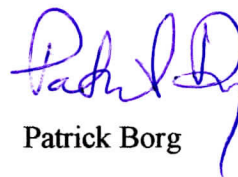
Stockholm den 26 februari 2019



Henrik Brors



Jeanette Bergström

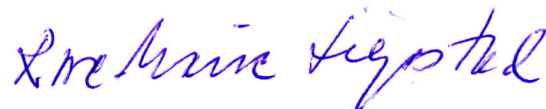


Patrick Borg



Ulla Falkmarken

Lars Hallgren



Rose-Marie Liljestad

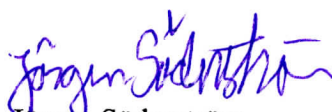


Inger Outzen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3-2019



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström
Medlemsrevisor



Vera Winell
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden

Org.nr 716422-1389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 och god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 mars 2019



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström
Medlemsrevisor



Vera Winell
Medlemsrevisor

Valberedningens förslag 2019

Ordförande - väljs på ett år

Henrik Brors Tegelviksgatan 79

Ordinarie ledamöter - väljs på två år

Jeanette Bergstöm, omval	Tegelviksgatan 77	2 år
Patrick Borg, omval	Tegelviksgatan 79	2 år
Inger Outzen, omval	Tegelviksgatan 75	2 år
Dag Duberg, nyval	Tengdahlgatan 42	2 år
Ulla Falkmarken	Tegelviksgatan 75	år 2/2
Lars Hallgren	Tegelviksgatan 77	år 2/2

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Jörgen Söderström	Tegelviksgatan 71	omval, 1 år
Vera Winell	Tengdahlgatan 40	omval, 1 år

Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval 1 år

Sent: Monday, March 25, 2019

To: info

Subject: Motion till årsmötet

Motion till årsmötet 190514

Hämtning av matavfall

Generellt sett är 40% av det som hamnar i våra soppåsar matavfall.

Jag tycker att det är hög tid för oss i brf Sjöstaden att samla in vårt matavfall så att det kan omvandlas till biogas och gödsel.

Detta görs redan i många hyresrätts- och bostadsrättsföreningar.

Mitt förslag är därför att styrelsen får i uppdrag att kontakta Stockholm Vatten och Avfall för att hitta en lösning för matavfallshämtning.

Med vänlig hälsning

Birgitta Sundberg

Svar på motion om matavfallshämtning till Brf Sjöstaden årsmöte 2019

Vår förening, BRF Sjöstaden, som vetter mot Henriksdalsberget, tillstyrker självklart motionen

2023 har Stockholms stad slagit fast att all sopsortering av hushållssopor ska vara genomförd. Majoriteten av husen kommer att få ett kärl med magnetlås dit medlemmar och hyresgäster ska gå för att lägga ner sitt avfall. Detta ska sedan hämtas av Stockholms kommun och föras till Henriksdal för att bli till biogaser.

Vi har ingen plats för detta i vår förening om man inte tar bort någon container i miljörummet eller slopar ett cykel- eller barnvagnsrum. Dessutom måste det vara någon eller några som håller efter, städar och fixar så att inte råttorna nosar upp det.

Avfallskvarn är ett annat alternativ men tyvärr kan vi inte installera detta eftersom våra rör är för krokiga och smala.

MEN...vi har ju sopsugen och Ervac håller just på med ett experiment som rör optisk sophantering.

Vad är det? Enkelt. Varje bostadsrättsinnehavare får själv sortera och sen lägga ner avfallet i röda plastpåsar som slängs i sopsugen. Sen sorteras det av Ervac.

Försök med detta pågår ju nu och ska vara avslutat 2021.

Den dåvarande styrelse kommer att berätta om detta när det blir så dags men - om experimentet lyckas - så vill nuvarande styrelse förorda denna lösning.

söndag 31 mars 2019

MOTION TILL ÅRSMÖTET 2019

Trädet på GÅRDEN utanför porten vid Tengdahlsgratan 40 behöver tuktas riktigt ordentligt.

Dels för att det nästan växer in mot balkonger och fönster men främst så skymmer det uppsikten ner mot gården, tänker då på att man inte har någon koll om obehöriga rör sig på gården kvälls/natttid.

Carin och Gunnar Johansson
Charlotte och Tomas Laufer

Tengdahlsgratan 40

Datum: 5 april 2019

Till: info@sjostaden.se

Ämne: Motion

Motion till årsmöte 2019

Trädet på gården framför vår balkong Tegelviksgatan 73 plan 4

Vi flyttade till vår lägenhet (1997) sjöutsikt från balkongen var viktigt för oss.

Nu är trädet stort, högt och brett. Vi har INGEN sjöutsikt när vi sitter på balkongen , bara ett stort träd,

Stark beskärning eller byta ut till ett mindre träd vore önskvärt

Jan Heijwegen

Britt-Marie Jakobsson

Tegelviksgatan 73

Svar på två motioner gällande träd från Carin och Gunnar Johansson, Charlotte och Tomas Laufer respektive Jan Heijwegen och Britt-Marie Jakobsson, till Brf Sjöstadens årsmöte 2019.

I vår fina trädgård finns olika sorters växlighet för att ge oss en estetisk och trivsamt utemiljö. Träd och växter planterades först då våra hus stod färdiga 1996-97, med målet att skapa grönska så stor del av året som möjligt. Träden fyller flera funktioner, de skapar lummighet, ger skugga, insynsskydd och bidrar till syresättning. Tyvärr gör tillväxten trots ansning att medlemmars utsikt ibland blir något skymd, och att trädens grenar kommer för nära balkonger och fönster.

Trädet på gården vid porten Tengdahlgatan 40 är en Ginnalalönn (Acer ginnala). Den har växt sig hög och yvig, trots beskärning ett antal gånger. Efter att Ginnalalönnen beskurits har den tagit ny fart, ju hårdare beskärningen har gjorts desto fler skott har den skjutit. Enligt den information vi fått av sakkunskapen, kan en alltför kraftig beskärning av dylika växter således ha motsatt effekt och medföra täta, återkommande behov av beskärning. Även det lägre buskträdet på vår runda gräsmatta närmast trappan ner mot kajen är av lönnsläkte.

Inom ramen för det tilläggsavtal för trädvård som föreningen har tecknat med JE Mark avser entreprenören att beskära den aktuella Ginnalalönnen och även göra en översyn av buskträd detta år. Beskärning planeras ske under den så kallade JAS-perioden (juli-augusti-september) då det ur biologisk synpunkt lämpar sig bäst för att beskära buskar och träd.

Det är oklart om de planerade beskärningarna och ansningarna kommer att möta motionärernas önskemål, samtidigt som exempelvis Ginnalalönnen vårdas till längre hållbarhet.

Ett alternativ som bör övervägas är därför som också föreslås, att ta ner Ginnalalönnen och ersätta den med ett lägre växande träd. Nedtagning av träd innebär en förhållandevis hög engångskostnad, beroende var trädet växer och hur omfattande rotverket är. Även beskärning utöver ingångna trädgårds- och trädvårdsavtal medför extra kostnader.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ge kommande styrelse i uppdrag att snarast utreda vilka alternativ som i största möjliga utsträckning tillgodoser motionärernas önskemål och på samma gång bevarar lummigheten i markmiljö. Det vill säga; gällande Ginnalalönnen, en hårdare beskärning eller nedtagning och ersättning av densamma. För buskage och övriga träd diskuterar styrelsen fortlöpande med entreprenören om hur dessa bäst ska skötas.

Till årsmötet 2019

Jag skulle vilja att frågan om rökning i fastigheten tas upp. Jag utsätts väldigt ofta för passiv rökning eftersom någon granne, jag vet inte vem, röker på sin balkong. Det hjälper inte att stänga fönstret, röken tränger in i alla fall. På balkongen blir det ännu mer störande självklart.

Gun Eliasson

Tengdahlsgratan 40, 6 tr

Tel:070-4385149

Gun.eliasson@tele2.se

Svar på motion om rökning till BRF Sjöstadens årsmöte 2019

Det är viktigt för trivseln i vår bostadsrättsförening att vi visar hänsyn för varandra. Min balkong ligger ofta tätt intill grannens, och vad vi gör på vår balkong kan påverka grannarnas boendemiljö.

Rökförbud gäller i gemensamma utrymmen som trappuppgångar, korridorer, hissar, tvättstugor och bastun. Men domstolsbeslut visar att det inte finns några juridiska möjligheter att förbjuda rökning på balkonger.

Föreningens stadgar följer Bostadsrättslagens skrivning om störningar:

"När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas."

En skärpt lagstiftning om rökning utomhus på allmänna platser införs den 1 juli, enligt beslut i riksdagen. Den innebär att det blir förbjudet med rökning på bland annat lekplatser. Rökförbudet gäller även e-cigaretter.

Detta rökförbud gäller självklart även vid BRF Sjöstadens lekplats.

Styrelsen föreslår därutöver stämman uttala en uppmaning till medlemmar och besökande att ta hänsyn till övriga boende och undvika att utsätta dem för passiv rökning på balkonger och i föreningens övriga utomhusmiljö.