

Brf Sjöstaden



Inbjudan

till årsstämman 2022

**Torsdagen den 19 maj 2022
i Världsbiblioteket, Solidaritetshuset
Tegelviksgatan 40**

Kl 18.00 Registrering

Kl 18.30 Stämman med sedvanliga årsmötesförhandlingar

Välkommen

Styrelsen Brf Sjöstaden

Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2022 i Brf Sjöstaden

Plats: Världsbiblioteket, Solidaritetshuset, Tegelviksgatan 40

Tid: Torsdagen den 19 maj 2022 kl 18.30 (registrering från kl 18.00)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens 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 2022-04-29

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten.....	2
Verksamhetsberättelse.....	4
Förändringar i eget kapital.....	8
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
RESULTATRÄKNING.....	9
BALANSRÄKNING	10
EGET KAPITAL OCH SKULDER.....	11
NOTER.....	12
Underskrifter.....	15

Bilagor

1. Revisionsberättelse
2. Valberedningens förslag
3. Kostnadsredovisning
4. Prognos 2016-2024
5. Motion till stämman
6. Fullmakt blankett

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2021-01-01 till 2021-05-27

Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors ordförande

Jeanette Bergström ledamot

Patrick Borg, ledamot

Dag Duberg, ledamot

Lars Hallgren, ledamot

Henrik Hjalmarsson ledamot

Inger Outzen ledamot

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-27 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors ordförande

Nicklas Ahlberg, ledamot

Jeanette Bergström ledamot

Patrick Borg, ledamot

Dag Duberg, ledamot

Steeve Führ, ledamot

Henrik Hjalmarsson ledamot

Jill Klackenbergl, ledamot

Inger Outzen ledamot

Revisorer

Lena Normann ordinarie

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Jörgen Söderström Vera Winell

Valberedning

Jan Liljero sammankallande

Lasse Hallgren

Diana Maxwell

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Portombud 2021

Daniel Blixt och Caroline Orrego Veliz Tegelviksgatan 71

David Maxwell Tegelviksgatan 73

Per Ekdahl Tegelviksgatan 75

Jeanette Bergström Tegelviksgatan 77

Barbro Dittrich och Gunilla Thoraeus Skagerling Tegelviksgatan 79

Kristian Westergren Tengdahlskatan 40

Birgitta Sundberg Tengdahlskatan 42

Lars Deremo Tengdahlskatan 44

Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som cykelrum, skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, tvättstugor, bastu, hobbyrum 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 med beloppet 710 200 kronor. För innevarande tioårsperiod med start 2015-12-01 fastställdes avgälden till 1 432 300 kronor, dock höjdes avgälden stegvis för att först i december 2017 uppgå till detta belopp. Avtalet löper fram till 2025-12-01.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 395 782 000 kronor. Byggnadens värde är 165 782 000 kr. Markvärdet utgör 230 000 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Föreningens lån och ränta 2021-12-31

SEB 32940811 0,64 % fast med 2 års bindningstid	t.o.m. 2022-08-28 15 740 400
SEB 32940854 0,54 % fast med 3 års bindningstid	t.o.m. 2022-08-28 17 750 000
SEB 32940862 0,54 % fast med 3 års bindningstid	t.o.m. 2022-08-28 16 000 000
Summa	49 520 400

Amortering har under året gjorts med 1 500 000 kronor enligt plan. De undansatta pengarna till amortering, som vi skrev om i förra årets verksamhetsberättelse, behövdes delvis när vi fick betala byten av alla lån efter inbrottet på expeditionen våren 2021.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2021-12-31, 4 943 (5 092) kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 12,4 %.

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Styrelsen har under 2021 hållit tolv protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln.

Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se, och Facebook-sida, <https://www.facebook.com/brfsjostaden.se>, med information till såväl medlemmar och presumtiva köpare. Samverkan med grannföreningen Brf Sjöjungfrun liksom med åtta andra bostadsföreningar längs Norra Hammarbykajen (de flesta byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte har legat nere under året på grund av coronapandemin.

Ekonomi

Inget lån omsattes under året. Alla tre lån kommer att löpa ut samtidigt 2022-08-28. Det är inte idealt. Men erbjudandet om att binda för 0,64 i ränta gick inte att motstå.

Elpriserna har stigit under året men inte så mycket som det ser ut i resultaträkningen. Införandet av gemensam el oktober 2020 gör att föreningen betalar medlemmarnas el ett par månader före det att medlemmarna betalar till föreningen. Den högre summan under övriga kostnader vägs upp av en högre summa under intäkter, nästan 400 000 kr.

Årsavgiften i genomsnitt för de boende år 2021 var 673 (748 år 2016) kronor per kvadratmeter och år, och garagehyran per månad 1 400 kronor/bilplats. Hyran för de som använder laddplatser är 1 625 kronor samt att de betalar sin egen elförbrukning. Vi årsskiftet fanns fem elbilar/laddhybrider i vår förening plus en från Barnängsstugan.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har två lägenhetsöverlåtelser skett. Stockholms kommun, Fastighetskontoret, äger en lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 197 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 195 st.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Portombud

Under år 2021 har vi haft två portombudsmöten inför städdagarna vår och höst där arbetsuppgifter fördelas och planeras. Varje port svarar i tur och ordning för förplägnad vid städdagarna. Portombuden har under årets gång i förekommande fall hälsat nyinflyttade välkomna. De arrangerar också normalt uppskattade samlingar i sina respektive portar med t ex glögg och pepparkakor, vilka tyvärr har måst ställas in under 2021 med anledning av pandemin.

Information

Informationsbladet Sjöstadsnytt har utkommit med sju nummer. De sätts upp på anslagstavlor i portarna och finns också på föreningens expedition. De kan även läsas på föreningens hemsida, www.brfsjostaden.se och på www.facebook.com/brfsjostaden.se. Ett 100-tal ytterligare informationsmeddelanden har publicerats på hemsidan och via Facebook. Drygt 120 medlemmar är i dag registrerade på hemsidan och får automatiskt nyheter via mejl när nyheter läggs ut på hemsidan och Facebook-sidan.

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.

Miljörummet

Miljörummet har särskilda plastkärl för wellpapp/kartonger, tidningar, glas, metall, elektronik, plastförpackningar, övrigt samt behållare för batterier och lysrör. Kartong och tidningar sorteras separat. Suez Recycling AB som hämtar avfallet heter numera PreZero Recycling AB efter att blivit förvärvat i december 2020. Hanteringen i miljörummet har under året gått bra.

Gemensamma lokaler

Under år 2021 har övernattningslägenheten Musslan har varit uthyrd 90 gånger (jämfört med 73 gånger under 2020) och festlokalen Snäckan 63 gånger (66 gånger 2020). (Dock saknas data för en del av året till följd av inbrott.)

Ett hobbyrum finns inrett i garaget sedan 2018. Där finns en snickarbänk och medlemmar har skänkt verktyg till lokalen.

I föreningen finns också en bastu och tre tvättstugor.

En slagborrmaskin finns att låna på bostadsrättsföreningens kontor. Lokalvården i portar och lokaler sköts av Plussa Service.

Teknik/Bygg

Samtliga tak rostbehandlades och målades under sommaren, utöver de delar som målades inför installation av solpaneler 2019.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Samtliga filter bakom elementen i lägenheterna byttes i samband med höststäddagen. Bytet av de nära 500 filtren genomfördes av medlemmarna med bistånd av styrelsen och portombuden. På det sättet blev kostnaden knappt hälften mot om ett företag anlåtats för arbetet.

Föreningen drabbades dock av en stor oplanerad extrakostnad efter ett inbrott på expeditionen i februari. Tjuvarna bröt sig in i plåtskåpet och stal samtliga nycklar och handkassa, plus dator och kortläsare. 170 låscylinrar måste bytas ut på grund av att fastighetsnycklar stulits, liksom 131 låscylinrar till rörtuberna i lägenhetsdörrarna på grund av försvunna tubnycklar. Låscylinrarna till postfacklåsen måste bytas av samma skäl. Försäkringsbolaget ersatte endast en mindre del av kostnaderna med hänvisning till att nycklarna inte förvarats i ett säkerhetsskåp.

Inbrottet ledde också till efterföljande problem för medlemmarna och styrelsen eftersom det inte fanns någon backup till expeditionens dator. Webbokningen fungerade inte under flera veckor och många medlemmar drabbades av att deras taggar slutade fungera.

Ett säkerhetsskåp har inköpts och borrats fast i en betongvägg. Förstärkta lås till expeditionens dörr har installerats och dörren mellan expeditionen och samlingslokalen Snäckan har stängts med skruvar.

Föreningen har nu ett serviceavtal för portlås, webbokning och datorn.

Två vattenläckor från luftventiler till det omfattande rörsystemet för värmepumpänläggningen kunde också ha lett till omfattande skador. Dessa upptäcktes dock i tid och skadorna kunde begränsas. Läckaget från en luftventil i Undercentralen upptäcktes i juli av fastighetsskötaren. Läckaget från en luftventil på vinden upptäcktes av en medlem när det blev en fläck i taket. Samtliga tolv luftventiler på vinden har byttes och fastighetsskötaren har börjat med veckovisa kontroller.

Utredningsarbetet för att minska kostnaderna för energiförbrukningen har fortsatt under året. Styrelsen har kommit fram till att genomföra ett byte av termostater och radiatorventiler i samtliga element och återställa värmebalansen enligt den ursprungliga injusteringen. Bytet kommer att genomföras stegvis med några portar varje sommar de kommande åren med start 2022.

Föreningens ”solfabrik” med 100 solpaneler levererade 30 000 kilowattimmar under året. Det kan jämföras med 34 000 året innan. Särskilt maj och augusti sken solen betydligt starkare under 2020. På föreningens hemsida finns en länk till solpanelernas webbsida som visar grafer över elproduktionen.

Det krävdes flera reparationer av hissarna under året, och i slutet av året inleddes därför ett utbyte av de så kallade styrskofodren i samtliga hissar.

Det var också varit ett onormalt antal stopp i sopnedkassen i Tegelviksgatan 75. Ett större servicearbete pågick med kabeldragning för digitalisering av sopsugen orsakade stoppen, enligt ansvariga i sopsamfällighetsföreningen.

Ett nytt torkskåp har införskaffats till Grovtvättstugan.

Samtliga brandsläckare i föreningen har bytts ut.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, har inspekterat skyddsrummen i föreningen och gett dem godkänt.

Den brandskyddsansvarige i styrelsen har gjort en inspektion och uppmanat till åtgärder vid upptäckta brister.

Gemensam el

Under 2020 gick föreningen över till ett gemensamt elabonnemang för samtliga 131 lägenheter, i syfte att minska medlemmarnas elkostnader. Medlemmarna debiteras individuellt per lägenhet för sin förbrukade el i efterskott. Avläsning sker den 25 februari, 25 maj, 25 augusti och 25 november och elkostnaden debiteras ut kvartalsvis på månadsavin i april, juli, oktober och januari.

Under 2021 har el köpts från Telge Energi. Ellevio är vår leverantör för elnätet.

Programleverantör för TV och bredband

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

Underhållsplan

Styrelsen har en underhållsplan som sträcker sig till och med 2025 och den revideras fortlöpande.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i två gemensamhetsanläggningar:

1. Sopsuganläggningen
2. Garaget

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 17 i kön till garageplats. En överlåtelse gjordes under året.

Nuvarande kötid är ca fem år.

Vid årsskiftet 2020-2021 installerades ytterligare fem laddplatser i garaget. Totalt finns elva laddplatser varav sex är uthyrda.

Trädgården

Föreningens trädgårdsgrupp har under verksamhetsåret bestått av sju 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 Lina Forsback, Ewa-Lena Heikenborn, Birgitta Liljero, Caroline Orrego Veliz, Sofia Norberg, Gabriella Westerberg och Kerstin Öhlander. Gruppen har haft ett antal planeringsmöten under året, bl a inför föreningens städdagar.

Föreningen anlitar en entreprenör, JE Mark AB, för grundskötsel av gården, exempelvis gräsklippning, gödning, lövkrottning, rensning av markvegetation, klippning av buskar samt vinterväghållning (snöskottning).

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Lekplatsen

Årlig lekplatsinspektion medförde inga krav på åtgärder. En ny låda för leksaker har köpts in. Ny sand fylldes på i sandlådan i samband med vårens städdag.

Arvoden

För räkenskapsåret har 200 000 kronor i styrelsearvode reserverats enligt stämmobeslut.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	7 683 259	9 182 533
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000
Årets resultat				-177 262
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	8 183 259	8 505 271

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 372 688	7 818 863	7 936 838	7 929 049
Resultat efter finansiella poster	-177 262	593 566	-50 672	353 294
Soliditet (%)	65,81	65,28	64,55	63,96

Definitioner av nyckeltal, se noter

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	8 682 533
Årets resultat	-177 262
	<hr/>
	8 505 271

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	500 000
I anspråkstagande av yttre fond	-341 413
Balanseras i ny räkning	8 346 684
	<hr/>
	8 505 271

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01	2020-01-01
	Not	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>8 372 688</u>	<u>7 818 863</u>
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 372 688	7 818 863
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 556 810	-5 244 007
Styrelsearvode mm		-177 071	-168 190
Avskrivningar	4,5	<u>-1 531 775</u>	<u>-1 477 150</u>
Summa rörelsekostnader		-8 265 656	-6 889 347
Rörelseresultat		107 032	929 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 942	1 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-288 236</u>	<u>-337 753</u>
Summa finansiella poster		-284 294	-335 950
Resultat efter finansiella poster		-177 262	593 566
Årets resultat		<u>-177 262</u>	<u>593 566</u>

BALANSRÄKNING		2021-12-31	2020-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	146 150 822	147 520 376
Inventarier, verktyg och installationer	5	304 720	304 492
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>146 455 542</u>	<u>147 824 868</u>
Summa anläggningstillgångar		146 455 542	147 824 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 737	74 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		731 488	582 553
Summa kortfristiga fordringar		<u>738 225</u>	<u>657 367</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 670 300	1 862 281
Summa kassa och bank		<u>1 670 300</u>	<u>1 862 281</u>
Summa omsättningstillgångar		2 408 525	2 519 648
SUMMA TILLGÅNGAR		148 864 067	150 344 516

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	8 183 259	7 683 259
Summa bundet eget kapital	89 475 259	88 975 259

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 682 533	8 588 967
Årets resultat	-177 262	593 566
Summa fritt eget kapital	8 505 271	9 182 533

Summa eget kapital

97 980 530 98 157 792

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	0	49 520 400
Summa långfristiga skulder		0	49 520 400

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	49 520 400	1 500 000
Leverantörsskulder		307 663	387 707
Skatteskulder		16 396	12 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 039 078	766 150
Summa kortfristiga skulder		50 883 537	2 666 324

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

148 864 067 150 344 516

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar, elbilsaddplatser	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021	2020
Hysesintäkter, garage	982 778	976 898
Årsavgifter	6 750 572	6 750 572
Övrigt	639 338	91 393
	<hr/> 8 372 688	<hr/> 7 818 863

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Material, snöskottning mm	205 237	111 290
Rep underhåll gem tvättstugan	29 183	9 636
Rep. VA	66 237	43 118
Rep. värmeanläggning	7 307	105 733
Rep. ventilation	125 891	171 559
Rep. el och tele	2 581	10 538
Rep. hiss	143 242	144 975
Rep. mark	139 240	138 165
Rep.övrigt	462 865	89 660
Fastighetsel	945 197	437 380
Fjärrvärme	1 087 552	977 985
Vattenavgift	216 677	221 201
Sophämtning	246 099	256 193
Fastighetsförsäkring	62 409	60 833
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300
Kabeltv-bredband	286 674	249 762
Förvaltningsarvode	216 144	211 136
Städning	190 598	178 735
Fastighetsavgift, lägenhet	191 129	187 200
Fastighetskatt, lokal = garage	37 820	37 821
Revisionsarvode	29 125	28 750
Övrigt administration	83 417	109 579
Underhåll	341 413	30 458
Övrigt	8 473	0
	<hr/> 6 556 810	<hr/> 5 244 007

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Inköp	118 938	0
Utgående anskaffningsvärden	<hr/> 180 946 963	<hr/> 180 828 025
Ingående avskrivningar	-33 307 649	-31 842 941
Årets avskrivningar	-1 488 492	-1 464 708
Utgående avskrivningar	<hr/> -34 796 141	<hr/> -33 307 649
Redovisat värde	<hr/> 146 150 822	<hr/> 147 520 376
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	230 000 000	230 000 000
Byggnader	165 782 000	165 782 000
	<hr/> 395 782 000	<hr/> 395 782 000

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 132	62 307
Inköp	43 511	297 825
Utgående anskaffningsvärden	403 643	360 132
Ingående avskrivningar	-55 640	-43 198
Årets avskrivningar	-43 283	-12 442
Utgående avskrivningar	-98 923	-55 640
Redovisat värde	304 720	304 492

Not 6 Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
Lån, villkor	Tid	
SEB, 0,64%	20220828	15 770 400
SEB, 0,54%	20220828	16 000 000
SEB, 0,54%	20220828	17 750 000
		49 520 400
		16 270 400
		16 500 000
		18 250 000
		51 020 400

kortfristig del 500 000 kr/lån = 1 500 000 kr

år 2021

Alla lån skall omförhandlas nästa år.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

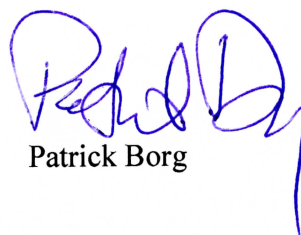
Stockholm den 18 mars 2022



Henrik Brors



Jeanette Bergström



Patrick Borg



Dag Duberg



Henrik Hjalmarsson



Inger Outzen



Niklas Ahlberg



Steeve Führ



Jill Klackenborg

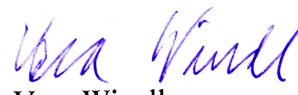
Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3-2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda 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 de 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. 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

Mitt 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mitt uttalande. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. 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 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:

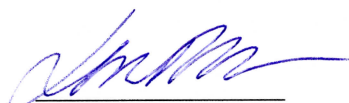
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

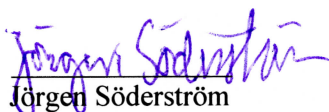
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

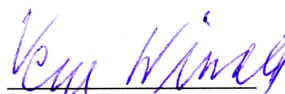
Stockholm den 31 mars 2022



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström
Medlemsrevisor



Vera Winell
Medlemsrevisor

Valberedningens förslag 2022

Ordförande – väljs på ett år

Patrick Borg Tegelviksgatan 79

Ordinarie ledamöter – väljs på två år

		<u>Mandatperiod</u>
Inger Outzen	Tegelviksgatan 75	2
Henrik Hjalmarsson	Tengdahlgatan 44	2
Niklas Ahlberg	Tegelviksgatan 75	2
Steve Fuhr	Tegelviksgatan 77	2
Emma Cars, nyval	Tegelviksgatan 77	1

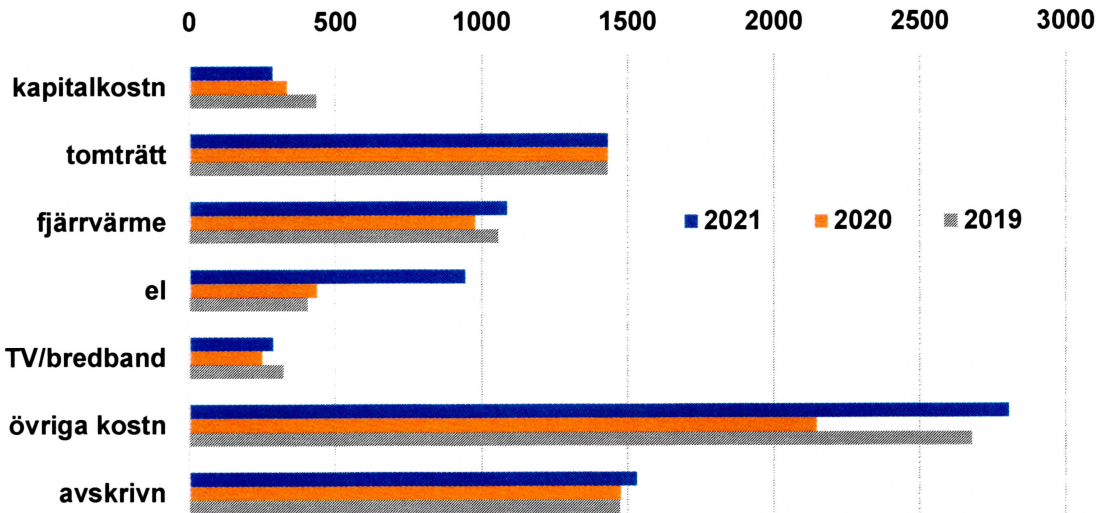
Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Vera Winell Tengdahlgatan 40
Henrik Brors Tegelviksgatan 79

Revisor

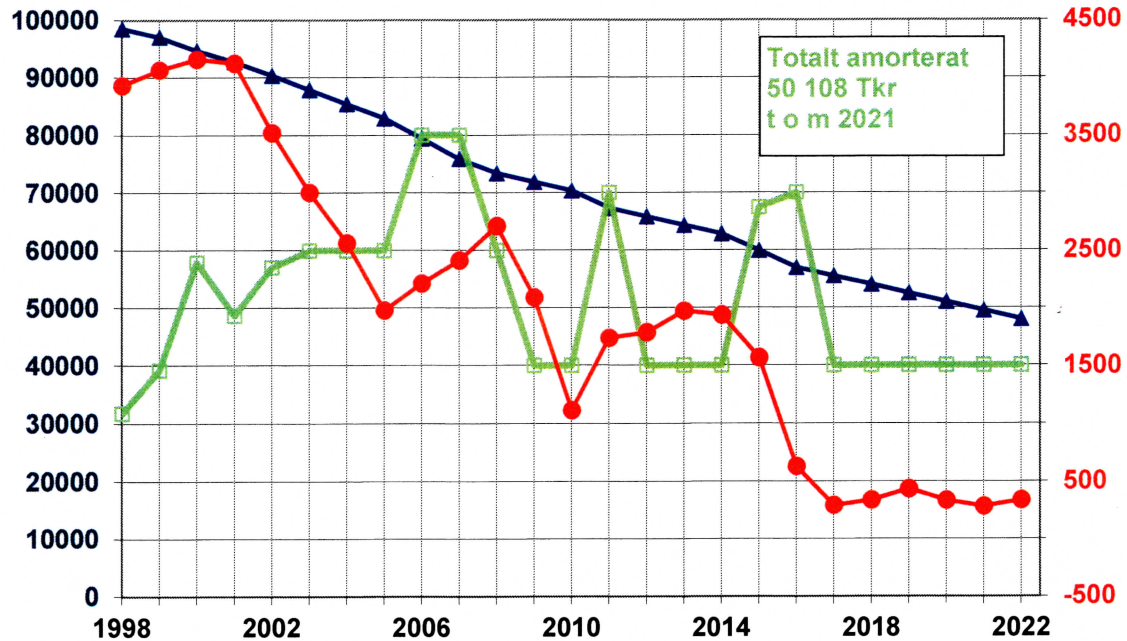
Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval

Kostnader, Tkr

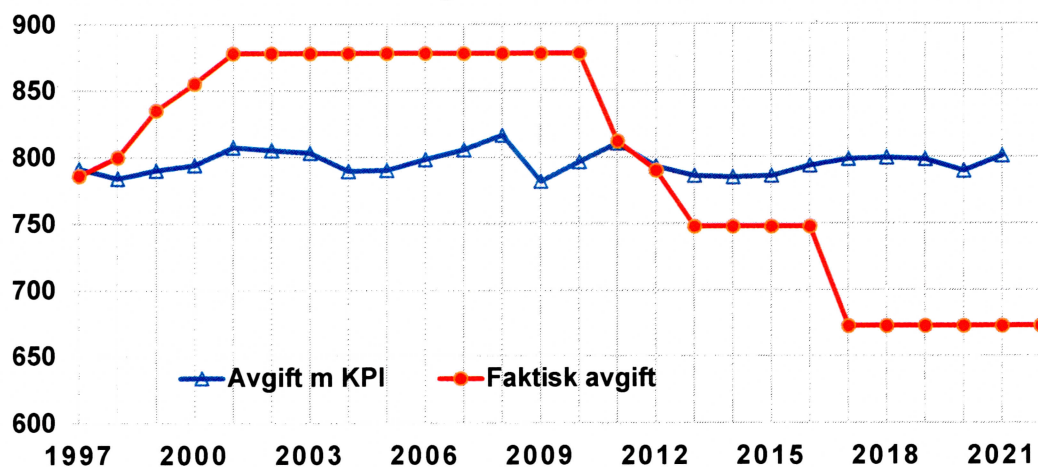


Lånen, Tkr

Räntekostnad, Tkr



Avgift kr/kvm o år



PROGNOS BRF SJÖSTADEN 2016-2024

	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024
Avgifter+ övr intäkter	7 936 838	7 818 863	8 372 688	8 400 000	8 400 000	8 400 000
varav garagehyror	969 278	976 898	985 000	985 000	985 000	985 000
Reparationer o underhåll	784 951	824 674	1 181 783	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Driftskostnader	3 462 233	2 762 012	3 713 778	3 100 000	3 100 000	3 100 000
varav fjärrvärme	1 057 590	977 985	1 087 552	1 100 000	1 150 000	1 200 000
Fastighetskatt	218 208	225 021	228 949	240 000	240 000	240 000
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300
Styrelsearvoden inkl. soc.avg.	180 538	168 190	177 071	260 000	200 000	200 000
Resultat exkl. avskrivningar	1 858 608	2 406 666	1 638 807	2 067 700	2 127 700	2 127 700
Avskrivningar	1 475 000	1 477 150	1 531 775	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Räntor (kostnad ej netto)	434 621	337 753	288 236	340 000	450 000	450 000
Resultat efter avskrivningar	- 51 013	591 763	- 181 204	227 700	177 700	177 700
Underhållsplan	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Rep underh drift	4 645 930	3 979 897	5 301 581	4 900 000	4 840 000	4 840 000
Låneskuld	52 520 400	51 020 400	49 520 400	48 020 400	46 520 400	45 020 400

Räntesats

0,83%

0,66%

0,58%

0,71%

0,97%

1,00%

Avgifter+övr intäkter inkl elfodran fom 2021

driftskostnader inkl medlemmars el fom 2021

Motion till stämman om boende för flyktingar i BRF Sjöstaden

Några medlemmar har föreslagit att föreningen ska erbjuda övernattningslägenheten Musslan som boende för flyktingar. Styrelsen anser att det är en insats vi kan göra om det finns behov av det.

Men för att det ska vara möjligt krävs ett stämmobeslut eftersom möjligheten att hyra Musslan är en förmån som finns för alla medlemmar och om övernattningslägenheten upplåts för flyktingar begränsas medlemmarnas möjlighet att utnyttja den.

Därför föreslår styrelsen

att stämman ger den nya styrelsen befogenhet att upplåta övernattningslägenheten Musslan som boende för flyktingar om den bedömer att det finns ett sådant behov.

att styrelsen ska undersöka regelverk, som försäkringar, innan den tar ett sådant steg.

Brf Sjöstaden

FULLMAKT

Enligt Brf Sjöstadens stadgar 35 § gäller följande:

”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/a eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda fler än en medlem.”

Fullmakten behöver inte bevittnas.

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman i Brf Sjöstaden den 19/5 2022 föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den _____ / _____ 2022

ort

namnteckning

lägenhetsbeteckning

namnförtydligande

