



**Inbjudan
till årsstämman 2021**

**Torsdagen den 27 maj 2021
på föreningens gård**

Kl 18.00 Registrering

Kl 18.30 Stämma med sedvanliga årsmötesförhandlingar

**Välkommen
Styrelsen Brf Sjöstaden**

Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2021 i Brf Sjöstaden

Plats: Föreningens gård

Tid: Torsdagen den 27 maj 2021 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

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31**

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten	2
Verksamhetsberättelse.....	4
FLERÅRSÖVERSIKT	8
RESULTATRÄKNING	9
BALANSRÄKNING	10
TILLGÅNGAR	10
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11
NOTER	12
Underskrifter.....	15

Bilagor

1. Revisionsberättelse
2. Valberedningens förslag till styrelse
3. Blankett för fullmakt

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2020-01-01 till 2020-05-14

Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors ordförande

Jeanette Bergström ledamot

Patrick Borg ledamot

Dag Duberg ledamot

Lars Hallgren ledamot

Rose-Marie Liljestad ledamot

Inger Outzen ledamot

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors ordförande

Jeanette Bergström ledamot

Patrick Borg ledamot

Dag Duberg ledamot

Lars Hallgren ledamot

Henrik Hjalmarsson ledamot

Inger Outzen ledamot

Revisorer

Lena Normann ordinarie

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Jörgen Söderström Vera Winell

Valberedning

Jan Liljero sammankallande

Wiiu Lillesaar

Diana Maxwell

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Portombud 2020

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

Vera Winell Tengdahlsgatan 40

Birgitta Sundberg Tengdahlsgatan 42

Lars Deremo Tengdahlsgatan 44

Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som cykelrum, skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningsslägenhet, 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. 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 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 2020-12-31

SEB 32940811 0,64 % fast med 2 års bindningstid	t.o.m. 2022-08-28 16 270 400
SEB 32940854 0,54 % fast med 3 års bindningstid	t.o.m. 2022-08-28 18 250 000
SEB 32940862 0,54 % fast med 3 års bindningstid	t.o.m. 2022-08-28 16 500 000
Summa	51 020 400

Amortering har under året gjorts med (enligt plan) 1 500 000 kronor. Föreningen har inte kunnat göra någon extra amortering beroende på fast bindningstid. 1 000 000 kronor är i stället satta på ett sparkonto på SBAB för att kunna extra amorteras då lånen ska omsättas augusti 2022.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2020-12-31, 5 092 (5 240) kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 12,9 %.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Styrelsen har under 2020 hållit elva protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. 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 Corona pandemin.

Ekonomi

Ett av våra lån på 16 270 400 kronor per 2020-12-31 omsattes under augusti 2020, efter offertförfarande. Ny ränta för lånet blev 0,64 % och då erbjudandet om 2 års fast ränta var så lågt, valdes det. Det betyder att våra tre lån kommer att löpa ut samtidigt 2022-08-28.

Årsavgiften i genomsnitt för de boende år 2020 var 673 (748 år 2016) kronor per kvadratmeter och månad, 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.

Medlemsfrågor

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st.

Överlåtelser under året: 10 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 197 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 195 st.

Portombud

Under år 2020 har vi haft två portombudsmöten inför städdagarna vår och höst. 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 2020 med anledning av pandemin.

Information

Informationsbladet Sjöstadsnytt har utkommit med sex 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 <https://www.facebook.com/brfsjostaden.se>. Ett 70-tal ytterligare informationsmeddelanden har publicerats på hemsidan och via Facebook. Ett drygt 100-tal medlemmar är i dag registrerade på hemsidan och får automatiskt nyheter via mejl när nyheter läggs ut på hemsidan, och Facebook-sida.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan 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 grannsamverkan 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. Föreningen anlätade under året efter upphandling Suez Recycling för hämtning av kärnen. Antalet kärl för plast har kärlet ökat till två, och wellpapp/kartonger hämtas två gånger per vecka. Dessa åtgärder har förbättrat miljön i Miljörummet och minskat extrakostnaderna för överfulla kärlet avsevärt.

Gemensamma lokaler

Under år 2020 har övernattningslägenheten Musslan har varit uthyrd 73 gånger (jämfört med 143 gånger under 2019) och festlokalen Snäckan 66 gånger (78 gånger 2019).

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

Den största investeringen under året var övergången till gemensam el. Infometric anlätades för tjänsten efter upphandling. Nya elmätare installerades och samtliga lägenheter i föreningen har nu ett gemensamt abonnemang, vilket leder till sänkta fasta avgifter och sänkta elräkningar. Elräkningen för varje medlem tas ut via månadsavgiften en gång per kvartal.

Fem ytterligare laddstationer har installerats i garaget. Företaget Newel som gjorde den första installationen anlätades även denna gång. Statligt stöd med 50 procent av investeringskostnaden beviljades. Det finns nu elva laddstationer i garaget. Vid årets slut var fem uthyrda.

Arbetet för att minska kostnaderna för energiförbrukningen och bidra till ett bättre klimat har fortsatt under året. Föreningen har anslutit sig till fjärrvärmebolaget Stockholm Exergis digitala värmerapporter från utvalda lägenheter och utreder behovet av injustering av värmesystemet.

Installationen av de 100 solpanelerna har slutbetalats. Under det första hela året levererade ”solfabriken” 34 000 kilowattimmar. På föreningens hemsida finns en länk till solpanelernas webbsida som visar grafer över elproduktionen.

Värmetillförseln från fjärrvärmeanläggningen till garaget har stoppats.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Ledlysrör har installerats i tvättstugorna och Miljörummet.

En större reparation gjordes på luftvärmepumpen. Avgasaren till luftvärmeanläggningen måste bytas på grund av brist på reservdelar.

Två fläktar i Tegelviksgatan 77 respektive Tengdahlgatan 42 byttes efter haverier.

I bastun har värmeslingor bytts med ökad uppvärmningseffekt som resultat.

Skador på fasaden har reparerats av Stark fasad.

Radonmätning har genomförts av styrelsen enligt statliga instruktioner med godkänt resultat för samtliga lägenheter.

En hjärtstartare har inköpts till föreningen. Den har placerats i ett skåp i porten till Tegelviksgatan 73. Några medlemmar har genomgått utbildning i att hantera hjärtstartare.

Rökförbudsskyltar har satts upp föreningens gård efter ny lagstiftning om bland annat rökförbud nära lekplatser.

En skärpt lagstiftning om brandskydd med utökat ansvar för bostadsrättsföreningar har gjort att styrelsen genomgått brandskyddsutbildning. En brandskyddsdocumentation har sammanställts och lagts ut på hemsidan. Den brandskyddsansvarige i styrelsen har gjort en inspektion och uppmanat till åtgärder vid upptäckta brister.

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.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar:

Sopsuganläggningen

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening.

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. Ansvaret 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 20 i kön till garageplats. Fyra överlåtelse gjordes under året.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Trädgården

Föreningens trädgårdsgrupp har under verksamhetsåret bestått av åtta 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 Helena Conning, 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, (snöskottning).

Lekplatsen

Årlig lekplatsinspektion medförde inga krav på åtgärder. En låda för leksaker köptes in, vilken tyvärr gick sönder efter en tid. Ny sand fylldes på i sandlådan i samband med vårens städdag.

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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 818 863	7 936 838	7 929 049	7 806 847
Resultat efter finansiella poster	593 566	-50 672	353 294	239 284
Soliditet (%)	65,28	64,55	63,96	63,13

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	7 183 259	9 088 967
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000
Årets resultat				593 566
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	7 683 259	9 182 533

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	8 588 967
Årets resultat	593 566
	<hr/>
	9 182 533

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	8 682 533
	<hr/>
	9 182 533

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	7 818 863	7 936 838
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>7 818 863</u>	<u>7 936 838</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 244 007	-5 897 683
Styrelsearvode mm		-168 190	-180 538
Avskrivningar	4,5	-1 477 150	-1 474 668
Summa rörelsekostnader		<u>-6 889 347</u>	<u>-7 552 889</u>
Rörelseresultat		929 516	383 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 803	1 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 753	-436 584
Summa finansiella poster		<u>-335 950</u>	<u>-434 621</u>
Resultat efter finansiella poster		593 566	-50 672
Årets resultat		<u>593 566</u>	<u>-50 672</u>

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	147 520 376	148 985 084
Inventarier, verktyg och installationer	5	304 492	19 109
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>147 824 868</u>	<u>149 004 193</u>
Summa anläggningstillgångar		147 824 868	149 004 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		74 814	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>582 553</u>	<u>614 398</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>657 367</u>	<u>614 756</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 862 281</u>	<u>1 518 978</u>
Summa kassa och bank		<u>1 862 281</u>	<u>1 518 978</u>
Summa omsättningstillgångar		2 519 648	2 133 734
SUMMA TILLGÅNGAR		150 344 516	151 137 927

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	<u>7 683 259</u>	<u>7 183 259</u>
Summa bundet eget kapital	88 975 259	88 475 259

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 588 967	9 139 639
Årets resultat	<u>593 566</u>	<u>-50 672</u>
Summa fritt eget kapital	9 182 533	9 088 967

Summa eget kapital

98 157 792 97 564 226

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	<u>49 520 400</u>	<u>51 020 400</u>
Summa långfristiga skulder		49 520 400	51 020 400

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		387 707	338 657
Skatteskulder		12 467	5 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>766 150</u>	<u>708 989</u>
Summa kortfristiga skulder		2 666 324	2 553 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

150 344 516 151 137 927

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter, garage	976 898	969 278
Årsavgifter	6 750 572	6 750 572
Övrigt	91 393	114 724
Bidrag solceller	0	102 264
	<hr/> 7 818 863	<hr/> 7 936 838

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Material, snöskottning mm	111 290	142 886
Rep underhåll gem tvättstugan	9 636	31 864
Rep. VA	43 118	118 837
Rep. värmeanläggning	105 733	2 575
Rep. ventilation	171 559	164 126
Rep. el och tele	10 538	61 065
Rep. hiss	144 975	53 657
Rep. mark	138 165	148 169
Rep.övrigt	89 660	61 772
Fastighetsel	437 380	406 111
Fjärrvärme	977 985	1 057 590
Vattenavgift	221 201	205 796
Sophämtning	256 193	240 566
Fastighetsförsäkring	60 833	60 127
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300
Kabeltv-bredband	249 762	322 425
Förvaltningsarvode	211 136	207 951
Städning	178 735	151 841
Fastighetsavgift, lägenhet	187 200	180 387
Fastighets skatt, lokal = garage	37 821	37 821
Revisionsarvode	28 750	29 061
Övrigt administration	109 579	89 198
Underhåll	30 458	691 558
Övrigt	0	0
	<u>5 244 007</u>	<u>5 897 683</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>180 828 025</u>	<u>180 828 025</u>
Utgående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Ingående avskrivningar	-31 842 941	-30 378 233
Årets avskrivningar	-1 464 708	-1 464 708
Utgående avskrivningar	<u>-33 307 649</u>	<u>-31 842 941</u>
Redovisat värde	<u>147 520 376</u>	<u>148 985 084</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	230 000 000	230 000 000
Byggnader	165 782 000	165 782 000

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 307	62 307
Inköp	297 825	0
Utgående anskaffningsvärden	360 132	62 307
Ingående avskrivningar	-43 198	-33 238
Årets avskrivningar	-12 442	-9 960
Utgående avskrivningar	-55 640	-43 198
Redovisat värde	304 492	19 109

Not 6 Fastighetslån

		2020-12-31	2019-12-31
Lån, villkor	Tid		
SEB, 00,64%	20220828	16 270 400	16 770 400
SEB, 0,54%	20220828	16 500 000	17 000 000
SEB, 0,54%	20220828	18 250 000	18 750 000
		51 020 400	52 520 400

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

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

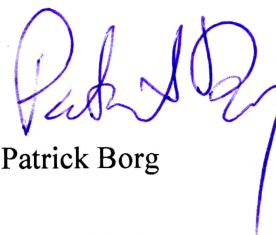
Stockholm den 18 mars 2021



Henrik Brors



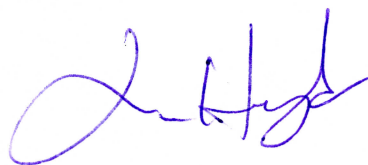
Jeanette Bergström



Patrick Borg



Dag Duberg



Lars Hallgren

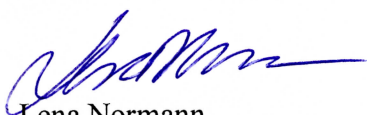


Henrik Hjalmarsson



Inger Outzen

Vår revisionsberättelse har lämnats den **31/3-2021**



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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 revisionsssed 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 de 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 2020 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

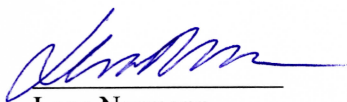
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

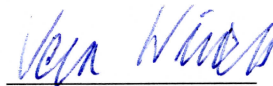
Stockholm den 31 mars 2021



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström
Medlemsrevisor



Vera Winell
Medlemsrevisor

Valberedningens förslag 2021

Ordförande – väljs på ett år

Henrik Brors Tegelviksgatan 79

Ordinarie ledamöter – väljs på två år

		<u>Mandatperiod</u>
Jeanette Bergström	Tegelviksgatan 77	2
Patrick Borg	Tegelviksgatan 79	2
Inger Outzen	Tegelviksgatan 75	2
Dag Duberg	Tengdahlsgatan 42	2
Henrik Hjalmarsson	Tengdahlsgatan 44	1
Jill Klackenbergl, nyval	Tegelviksgatan 73	1
Niklas Ahlberg, nyval	Tegelviksgatan 75	1
Steve Führ, nyval	Tegelviksgatan 77	1

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Vera Winell Tengdahlsgatan 40
Jörgen Söderström Tegelviksgatan 71

Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval

Fullmakt För ombud vid föreningsstämma

Genom lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har tillfälliga regler införts. Bland annat innebär detta att styrelsen i en bostadsrättsförening kan tillåta att andra än de personkategorier som enligt stadgarna och bostadsrättslagen får vara ombud för medlemmarna vid en föreningsstämma samt att ombud får företräda fler än en medlem. Denna fullmakt förutsätter att styrelsen fattat ett sådant beslut. Reglerna följer av 6 § i lagen och gäller 15 april 2020 till och med 31 december 2020. Fullmakten ska vara skriftlig, undertecknad och daterad.

Styrelsen har beslutat att medlem får anlita ett ombud utan begränsning av vad stadgarna anger om vem som får vara ombud och dessutom att ombudet får företräda fler än en medlem vid den stämma som denna fullmakt tillhandahålls för.

Fullmakt för _____

att företräda medlemmen _____

vid föreningsstämma i bostadsrättsföreningen _____

Denna fullmakt gäller till och med _____

Om ingen tid anges gäller fullmakten ett år. Dock längst den tid som lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor är i kraft.

Ort _____ Datum _____

Medlems namnteckning _____

Namnförtydligande _____