



**Inbjudan
till årsstämman 2020
Torsdagen den 14 maj 2020**

Kl 18.00 Registrering

Kl 18.30 Stämma med sedvanliga årsmötesförhandlingar

**Välkommen
Styrelsen Brf Sjöstaden**

Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2020 i Brf Sjöstaden

Plats: Föreningens gård

Tid: torsdagen den 14 maj 2019 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 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. Förslag till beslut om införande av gemensamt el-avtal.

18. Stämmans avslutande

Allmän information och frågestund

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
VERKSAMHETEN	2
Allmänt om verksamheten	2
Verksamhetsberättelse.....	4
Flerårsöversikt	8
Förändringar i eget kapital.....	8
Resultatdisposition	8
RESULTATRÄKNING.....	9
BALANSRÄKNING	10
EGET KAPITAL OCH SKULDER.....	11
NOTER.....	12

Bilagor:

1. Revisionsberättelse
2. Prognos 2018-2022
3. Valberedningens förslag
4. Motion till stämman med förslag till svar
5. Information om gemensamt el-avtal

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2019-01-01 till 2019-05-14

Styrelseledamot-föreningsvald

Henrik Brors ordförande

Jeanette Bergström ledamot

Patrick Borg ledamot

Ulla Falkmarken 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

Ulla Falkmarken ledamot

Lars Hallgren, ledamot

Inger Outzen ledamot

Revisorer

Lena Normann ordinarie

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Jörgen Söderström Vera Winell

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Valberedning

Jan Liljero sammankallande
Wiiu Lillesaar
Diana Maxwell

Portombud 2019

Daniel Blixt och Caroline Orrego Veliz Tegelviksgatan 71
David Maxwell Tegelviksgatan 73
Tommy Holm Tegelviksgatan 75
Jeanette Bergström Tegelviksgatan 77
Barbro Dittrich och Gunilla Thoraeus Skagerling Tegelviksgatan 79
Vera Winell Tengdahlgatan 40
Birgitta Sundberg Tengdahlgatan 42
Lars Deremo Tengdahlgatan 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. 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.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Föreningens lån och ränta 2019-12-31

SEB 32940811 0,88 % rörligt med 3 månaders bindningstid (200317) t.o.m. 2020-08-28	16 770 400
SEB 32940854 0,54 % fast med 3 års bindningstid t.o.m. 2022-08-28	18 750 000
SEB 32940862 0,54 % fast med 3 års bindningstid t.o.m. 2022-08-28	17 000 000
Summa	52 520 400

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 investeringar i solpaneler och laddplatser för laddbara bilar.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2019-12-31, 5 240 (5 540) kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 13,2 %.

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Styrelsen har under 2019 hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. 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 fortsatt.

Ekonomi

Två av våra lån på 35 750 000 kronor per 2019-12-31 omsattes under augusti 2019, efter offertförfarande med flera banker. Ny ränta för lånen blev 0,54 % och då erbjudandet om fast ränta var så låg, valdes det. Det tredje lånet på 16 770 400 kronor löper rörligt till 2020-08-28, med räntejustering var tredje månad. Räntan för detta lån var 0,88 % vid årsskiftet. Augusti 2020 ska detta lån omförhandlas.

Årsavgiften i genomsnitt för de boende år 2019 var 673 (748 år 2016) kronor per kvadratmeter och månad, och garagehyran per månad 1 400 kronor/bilplats. Hyran för de som använder laddstolpar är 1625 kronor samt att de betalar sin egen elförbrukning. Vi årsskiftet fanns två elbilar.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har tre lägenhetsöverlåtelse skett. Stockholms kommun, Fastighetskontoret, äger en lägenhet.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 131 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 197 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 åtta 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. Ytterligare information publiceras på hemsidan och Facebook. Ett drygt 100-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.

Miljörummet

Miljörummet har särskilda plastcontainrar för wellpapp/papp, tidningar, glas, metall, elektronik, plastförpackningar, övrigt 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 2019 har övernattningslägenheten Musslan varit uthyrd 143 gånger (jämfört med 163 gånger under 2018) och festlokalen Snäckan 78 gånger (52 gånger 2018).

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.

Lokalvården i portar och lokaler sköts av Plussa Service.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Teknik/Bygg

Arbetet för att minska kostnaderna för energiförbrukningen har fortsatt under året.

100 solpaneler med en gemensam effekt på 34,5 kW har installerats på taken in mot gården på Tegelviksgatan 71-75 och Tengdahlsgratan 40-44, där soleffekten bedöms som störst. Efter upphandling anlätades Solar Scandinavia för en totalentreprenad. Länsstyrelsen har beviljat ett statligt stöd på 20 procent av investeringskostnaden. På föreningens hemsida finns en länk till solpanelernas webbsida som visar grafer över elproduktionen.

Den andra stora investeringen under året var installation av sex laddstolpar för elbilar i garaget. Efter upphandling anlätades Newel för arbetet. Energimyndigheten beviljade ett statligt stöd på 50 procent av investeringskostnaden. Vid årets slut var två av platserna utthyrd.

Utredning om övergång till Gemensam el i föreningen har inletts.

Inför installationen av solpanelerna målades den delen av fastighetens tak eftersom panelerna ska sitta där minst 25 år framåt. Efter upphandling anlätades CC Plåt & Tak för arbetet. Skador på taket till Tengdahlsgratan 44 åtgärdades samtidigt.

En stamspolning gjordes under början av året. Interspol anlätades efter upphandling. Det ingår också en garanti på flera år för arbetet.

Under vintern 2018-19 installerades ny styr- och reglerutrustning i fläktar i Tegelviksgatan 77 och 79, samt Tengdahlsgratan 44 av HA Ventilation. Fläktarna som sköter ventilationen i hälften av lägenheterna i dessa portar stannade vid upprepade tillfällen tidigare. Det problemet är nu borta.

Brandskyddsavtalet med Dafo omförhandlades efter att två rökluckor öppnats under julhelgen 2018 och det visade sig att företaget inte skött den avtalade årliga översynen.

Vid en kontroll av fastighetens fasad upptäcktes några mindre sprickor. De lagades av Stark Fasad. Lysrörsarmaturerna i porten i Tengdahlsgratan 42 blev utbrända. De högt hängande armaturerna i Tengdahlsgratan 42 och 44, samt Tegelviksgatan 73 byttes vid samma tillfälle och har nu ledlysrör.

Askkopparna utanför portarna in mot gården har tagits ner efter den nya lagstiftningen om rökförbud i närheten av lekplats.

Nya stolar och matta har inköpts till bastun.

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.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

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. 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 21 i kön till garageplats. Tre överlåtelse gjordes under året.

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 Helena Conning, Lina Forsback, Ewa-Lena Heikenborn, Birgitta Liljero, 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, för grundskötsel av gården, exempelvis gräsklippning, gödning, lövkrattning, rensning av markvegetation och klippning av buskar och vinterväghållning (snöskottning).

Lekplatsen

Den årliga lekplatsinspektionen innebar inga krav på åtgärder. 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 936 838	7 929 049	7 806 847	8 459 888
Resultat efter finansiella poster	-50 672	353 294	239 284	561 815
Soliditet (%)	64,55	63,96	63,13	62,58

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	6 683 259	9 639 639
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000
Årets resultat				-50 672
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	7 183 259	9 088 967

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	9 139 639
Årets resultat	-50 672
	<hr/>
	9 088 967
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	8 588 967
	<hr/>
	9 088 967

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	7 936 838	7 929 049
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>7 936 838</u>	<u>7 929 049</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 897 683	-5 519 147
Styrelsearvode mm		-180 538	-241 475
Avskrivningar	4,5	-1 474 668	-1 474 668
Summa rörelsekostnader		<u>-7 552 889</u>	<u>-7 235 290</u>
Rörelseresultat		383 949	693 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 963	2 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 584	-342 547
Summa finansiella poster		<u>-434 621</u>	<u>-340 465</u>
Resultat efter finansiella poster		-50 672	353 294
Resultat före skatt		-50 672	353 294
Årets resultat		<u>-50 672</u>	<u>353 294</u>

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	148 985 084	150 449 792
Inventarier, verktyg och installationer	5	19 109	29 069
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>149 004 193</u>	<u>150 478 861</u>
Summa anläggningstillgångar		149 004 193	150 478 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		358	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		614 398	577 260
Summa kortfristiga fordringar		<u>614 756</u>	<u>577 618</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 518 978	1 547 446
Summa kassa och bank		<u>1 518 978</u>	<u>1 547 446</u>
Summa omsättningstillgångar		2 133 734	2 125 064
SUMMA TILLGÅNGAR		151 137 927	152 603 925

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	7 183 259	6 683 259
Summa bundet eget kapital	88 475 259	87 975 259

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 139 639	9 286 346
Årets resultat	-50 672	353 293
Summa fritt eget kapital	9 088 967	9 639 639

Summa eget kapital

97 564 226 97 614 898

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	51 020 400	52 520 400
Summa långfristiga skulder		51 020 400	52 520 400

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		338 657	285 760
Skatteskulder		5 655	3 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		708 989	678 872
Summa kortfristiga skulder		2 553 301	2 468 627

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 137 927 152 603 925

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, garage	969 278	967 253
Årsavgifter	6 750 572	6 750 572
Övrigt	114 724	211 224
Bidrag solceller	<u>102 264</u>	<u>0</u>
	7 936 838	7 929 049

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Material, snöskottning mm	142 886	116 711
Rep underhåll gem tvättstugan	31 864	73 400
Rep. VA	118 837	74 275
Rep. värmeanläggning	2 575	174 305
Rep. ventilation	164 126	106 660
Rep. el och tele	61 065	93 090
Rep. hiss	53 657	129 420
Rep. mark	148 169	242 899
Rep.övrigt	61 772	11 007
Fastighetsel	406 111	412 321
Fjärrvärme	1 057 590	1 051 484
Vattenavgift	205 796	205 553
Sophämtning	240 566	219 871
Fastighetsförsäkring	60 127	58 653
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300
Kabeltv-bredband	322 425	309 270
Förvaltningsarvode	207 951	213 396
Städning	151 841	220 896
Fastighetsavgift, lägenhet	180 387	175 148
Fastighetskatt, lokal = garage	37 821	41 400
Revisionsarvode	29 061	26 750
Övrigt administration	89 198	78 688
Underhåll	691 558	0
Övrigt	0	51 650
	<u>5 897 683</u>	<u>5 519 147</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>180 828 025</u>	<u>180 828 025</u>
Utgående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Ingående avskrivningar	-30 378 233	-28 913 525
Årets avskrivningar	-1 464 708	-1 464 708
Utgående avskrivningar	<u>-31 842 941</u>	<u>-30 378 233</u>
Redovisat värde	148 985 084	150 449 792
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	230 000 000	164 000 000
Byggnader	<u>165 782 000</u>	<u>143 140 000</u>
	395 782 000	307 140 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 307	62 307
Utgående anskaffningsvärden	<u>62 307</u>	<u>62 307</u>
Ingående avskrivningar	-33 238	-23 278
Årets avskrivningar	<u>-9 960</u>	<u>-9 960</u>
Utgående avskrivningar	<u>-43 198</u>	<u>-33 238</u>
Redovisat värde	19 109	29 069

Not 6 Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
Lån, villkor	Tid	
SEB, 00,88%	20200828	16 770 400
SEB, 0,54%	20220828	17 500 000
SEB, 0,54%	20220828	<u>18 750 000</u>
		<u>52 520 400</u>
		<u>17 270 400</u>
		<u>19 250 000</u>
		54 020 400

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

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

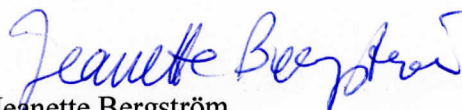
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm den 20 mars 2020



Henrik Brors



Jeanette Bergström



Patrick Borg



Dag Duberg



Ulla Falkmarken



Lars Hallgren



Inger Outzen

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm den 3/4-2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 revisionssed 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 3/4 2020



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström
Medlemsrevisor



Vera Winell
Medlemsrevisor

Prognos 2018-2022

Brf Sjöstaden	Utfall 2018	Utfall 2019	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022
Avgifter	7 929 049	7 936 838	7 900 000	7 950 000	7 950 000
varav garagehyror	967 253	967 278	975 353	983 453	983 453
Reparationer o underhåll	1 021 707	784 951	1 100 000	1 200 000	1 200 000
Driftskostnader	2 848 532	3 462 233	2 910 000	2 930 000	2 930 000
varav fjärrvärme	1 051 484	1 057 590	1 050 000	1 050 000	1 050 000
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300
Resultat exkl. avskrivningar	2 168 487	1 858 608	2 042 700	1 969 700	1 967 700
Avskrivningar	1 475 000	1 475 000	1 475 000	1 475 000	1 475 000
Räntor	340 465	434 621	420 000	450 000	550 000
Resultat efter avskrivningar	353 022 -	51 013	147 700	44 700 -	57 300
Låneskuld	54 020 400	52 520 400	51 020 400	49 520 400	48 020 400
Räntesats	0,63%	0,83%	0,82%	0,91%	1,15%

Valberedningens förslag 2020

Ordförande – väljs på ett år

Henrik Brors

Tegelviksgatan 79

Ordinarie ledamöter – väljs på två år

Jeanette Bergström

Tegelviksgatan 77 År 2

Patrick Borg

Tegelviksgatan 79 ”

Inger Outzen

Tegelviksgatan 75 ”

Dag Duberg

Tengdahlskatan 42 ”

Lars Hallgren, nyval

Tegelviksgatan 77 År 1

Henrik Hjalmarsson, nyval

Tengdahlskatan 44 ”

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Vera Winell

Tengdahlskatan 40 År 2

Jörgen Söderström

Tegelviksgatan 71 ”

Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval

Motion om motionscykel

Jag föreslår att föreningen inköper en bra motionscykel med placering i bastuns relaxrum, som komplement till befintligt motionsredskap.

Med vänlig hälsning

Agnes Mannerheim

Tegelviksgatan 77

Styrelsens yttrande över motionen

I bastuns relax- och omklädningsrum finns i dag en så kallad crosstrainer. Den har funnits där i många år, men har använts i mycket begränsad utsträckning av medlemmarna.

Styrelsen bedömer att det inte finns något brett intresse för att föreningen ska köpa in ytterligare träningsredskap till bastun.

Det finns flera gymanläggningar i närheten av vårt kvarter, med två inom gångavstånd.

Styrelsen

Information om gemensamt elavtal för alla medlemmar i föreningen

Under våren har styrelsen förberett en övergång till gemensamt elavtal för hela bostadsrättsföreningen. Syftet med ett gemensamt avtal är att minska kostnaderna för alla medlemmar. Kalkylerna visar på att vi kan spara ca 800-1000 kr/år och lägenhet genom detta.

Besparingen kommer från lägre fasta elnätsavgifter, lägre elpriser och att vi kan använda all vår solel själva.

Du som enskild medlem behöver inte göra något. I samband med att nya elmätare installeras kommer ditt befintliga elavtal att sägas upp. Under installationsdagen kommer ett kortare strömavbrott att inträffa, men vi kommer att informera om detta i god tid. Elmätarna installeras i de gemensamma elcentralerna så ingen behöver komma in i din lägenhet.

De nya elmätarna kommer att läsa av varje lägenhets individuella förbrukning och elräkningen kommer automatiskt på hyresavin.

Många föreningar gör samma sak runt om Sverige, då denna investering är lönsam. En försiktig beräkning visar på en återbetalning på ca 4 år. Inget stämmobeslut behövs för att införa gemensam el, men styrelsen har ändå valt att ta upp detta på årets stämma för att låta medlemmarna säga sitt. Om du har frågor kan du ställa dem på stämman där vi också kommer att fatta det formella beslutet att genomföra denna förändring.

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 _____