

# Årsredovisning 2020

BRF SJÖSTADEN 1

769606-2509



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖSTADEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.                                                                                                                  |
| RESULTATRÄKNING        | I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.                                                                                     |
| BALANSRÄKNING          | Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.                                                     |
| NOTER                  | I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem. |

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-10-23.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Halvön 1 på adressen Styrbordsgatan 4 i Stockholm. Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 12 513 kvm och 6 lokaler om 2 129 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Niklas Pålblad          | Ordförande  |
| Sara Hultén             | Suppleant   |
| Oscar Erik Henriques    | Suppleant   |
| Mette Hultgren          | Sekreterare |
| Bo Lennart Strömvall    | Ledamot     |
| Joel Valdemar Sundstedt | Suppleant   |
| Tommy Törnqvist         | Ledamot     |
| Eva-Marie Sjömark       | Kassör      |

#### Valberedning

Catharina Hilleström Vagli.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - firman tecknas av två i förening

### Revisorer

|                |                    |                       |
|----------------|--------------------|-----------------------|
| Adnin Ali      | Revisor            | BoRevision Sverige AB |
| Jörgen Götehed | Revisors suppleant | BoRevision Sverige AB |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
| 2020-10 | OVK Lägenheter enligt lagkrav                                          |
| 2020-06 | Byte av markunderlag lekplats övre gården - samt byte av lekutrustning |
| 2020-09 | Beskärning av träd och övrig växtlighet på innergårdarna               |
| 2020-10 | Installation av 16 laddplatser nedre garaget                           |

### Planerade underhåll

|         |                                                  |
|---------|--------------------------------------------------|
| 2021-01 | Byte av fläktmotorer i Undercentralen            |
| 2021-04 | Komplettering av cykelställ i cykelrum           |
| 2021-05 | Byte av postboxar i samtliga entréer             |
| 2021-06 | Slipning och lacking av samtliga entréportar     |
| 2021-10 | OVK lokaler                                      |
| 2021-10 | Balansering av samtliga radiatorer i fastigheten |

### Avtal med leverantörer

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Breband, TV och Telefoni             | ComHem                      |
| Ekonomisk Förvaltning                | Nabo Group AB               |
| Fastighetsförvaltning och städning   | AB Rubin Facilitiesservice  |
| Hushållssopor                        | Sickla Kaj Samfällighet     |
| Leverans av el                       | Skellefteå Kraft AB         |
| Leverans av kraft till el central    | Ellevio                     |
| Service av hissar och garageportar   | Kone AB                     |
| Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll | PB Mark & Miljö AB          |
| Underhåll av inpasseringssystem      | Westmere Sweden AB          |
| Underhåll av undercentraler          | Enstar AB                   |
| Vatten                               | Stockholm Vatten            |
| Återvinning                          | Ragn Sells                  |
| Vinterunderhåll tak                  | Murarfirma Christer Jenssen |

### Övrig verksamhetsinformation

Under 2020 har styrelsen haft diskussioner med lokalhyresgäster med anledning av Covid-19. 4 av 6 hyresgäster har erbjudits uppskov med hyran, samt att erlægga hyran månadsvis istället för kvartalsvis. Föreningen har under 2020 inte drabbats av någon hyresförlust. En hyresgäst har erbjudits att dela upp hyresbetalning över en längre period.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens lån lades om under 2020 - varav ett lån löpte ut efter 10 års bindningstid. Samtliga lån lades om till en ränta om 0,4%.

Totalt har 3 SMEK amorterats ned på föreningens lån under 2020.

Styrelsen har utarbetat en amorteringsplan som innebär att föreningens lån senast vid utgången av 2025 ska vara lägre än 10KSEK/kvm.

Vi ligger helt i linje med den planen och vid utgången av 2021 kommer vi att ha sänkt belåningsgraden till under 11 KSEK / kvm.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Under de kommande fem åren finns inga stora investeringar planerade enligt föreningens underhållsplan. Det som närmast ligger i planen är målningsarbeten i trapphus och utemiljöer.

En översyn av våra fasader kommer att göras under 2021 och utifrån resultatet av den översyn så kommer beslut att tas om eventuella åtgärder.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 250 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 250 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                       | 17 814  | 17 279  | 16 341  | 16 943  |
| Resultat efter fin. poster            | 1 574   | 2 496   | -2 254  | 192     |
| Soliditet, %                          | 69      | 69      | 68      | 68      |
| Yttre fond                            | 13 506  | 12 655  | 14 935  | 13 862  |
| Taxeringsvärde                        | 562 000 | 562 000 | 436 200 | 436 200 |
| Bostadsyta, kvm                       | 12 513  | 12 513  | 12 513  | 12 513  |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 700     | 700     | 700     | 700     |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 11 024  | 11 264  | 11 396  | 11 588  |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,76    | 1,94    | 1,94    | 2,26    |
| Belåningsgrad, %                      | 31,12   | 31,54   | 31,63   | 31,99   |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2019-12-31     | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2020-12-31     |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Insatser              | 209 718        | -                             | -                        | 209 718        |
| Upplåtelseavgifter    | 91 038         | -                             | -                        | 91 038         |
| Fond, yttre underhåll | 12 655         | -                             | 851                      | 13 506         |
| Balanserat resultat   | 2 136          | 2 496                         | -851                     | 3 781          |
| Årets resultat        | 2 496          | -2 496                        | 1 574                    | 1 574          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>318 043</b> | <b>0</b>                      | <b>1 574</b>             | <b>319 617</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | 3 781        |
| Årets resultat      | <u>1 574</u> |
| Totalt              | <b>5 355</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 2 096        |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 871       |
| Balanseras i ny räkning              | <u>5 130</u> |
|                                      | <b>5 355</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 17 814                     | 17 279                     |
| Rörelseintäkter                                   |     | 1                          | 222                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>17 815</b>              | <b>17 501</b>              |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -7 667                     | -7 198                     |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -1 395                     | -353                       |
| Personalkostnader                                 | 9   | -396                       | -394                       |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -4 326                     | -4 298                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-13 785</b>             | <b>-12 243</b>             |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>4 030</b>               | <b>5 258</b>               |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -2 457                     | -2 762                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-2 457</b>              | <b>-2 762</b>              |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>1 574</b>               | <b>2 496</b>               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>1 574</b>               | <b>2 496</b>               |



# Balansräkning

|                                               | Not    | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                |                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                |                |
| Byggnad och mark                              | 11, 19 | 443 263        | 446 968        |
| Markanläggningar                              | 12     | 6 194          | 6 510          |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 5 058          | 5 363          |
| Pågående projekt                              |        | 364            | 11             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>454 878</b> | <b>458 851</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>454 878</b> | <b>458 851</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 98             | 90             |
| Övriga fordringar                             | 14     | 7 372          | 2 416          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 407            | 1 340          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>7 878</b>   | <b>3 846</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                |                |
| Kassa och bank                                |        | 0              | 0              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>7 878</b>   | <b>3 846</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>462 756</b> | <b>462 697</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 300 756        | 300 756        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 13 506         | 12 655         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>314 262</b> | <b>313 411</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 3 781          | 2 136          |
| Årets resultat                               |     | 1 574          | 2 496          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>5 355</b>   | <b>4 632</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>319 617</b> | <b>318 043</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 0              | 140 824        |
| Övriga långfristiga skulder                  | 17  | 93             | 85             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>93</b>      | <b>140 909</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 138 938        | 133            |
| Leverantörsskulder                           |     | 663            | 460            |
| Skatteskulder                                |     | 405            | 226            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 430            | 356            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 2 611          | 2 570          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>143 047</b> | <b>3 745</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>462 756</b> | <b>462 697</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Byggnad                  | 1 %         |
| Markanläggningar         | 2-20 %      |
| Maskiner och inventarier | 4-20 %      |
| Fastighetsförbättringar  | 6,66-6,67 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER   | 2020          | 2019          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter, lokaler   | 7 272         | 6 805         |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 388         | 1 405         |
| Årsavgifter, bostäder    | 8 757         | 8 757         |
| Övriga intäkter          | 398           | 534           |
| <b>Summa</b>             | <b>17 815</b> | <b>17 501</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020         | 2019       |
|--------------------------|--------------|------------|
| Besiktning och service   | 335          | 270        |
| Fastighetsskötsel        | 175          | 195        |
| Snöskottning             | 63           | 72         |
| Städning                 | 229          | 225        |
| Trädgårdsarbete          | 198          | 198        |
| Övrigt                   | 77           | 31         |
| <b>Summa</b>             | <b>1 076</b> | <b>990</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020       | 2019       |
|---------------------|------------|------------|
| Reparationer        | 977        | 656        |
| Underhåll           | 4          | 0          |
| <b>Summa</b>        | <b>981</b> | <b>656</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL       | 2020         | 2019         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Ny Golvbeläggning uppgångar      | 438          | 256          |
| Miljöcertifiering                | 410          | 65           |
| Stamspolning                     | 165          | 0            |
| Laddplatser                      | 172          | 0            |
| Lekplats över gård               | 239          | 0            |
| OVK Bostäder                     | 268          | 0            |
| Gallring av växter innergårdarna | 180          | 0            |
| Underhåll trapphus               | 0            | 288          |
| Bergvärme                        | 0            | 523          |
| Radonmätning                     | 0            | 114          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 871</b> | <b>1 245</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020         | 2019         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel                | 1 301        | 1 318        |
| Sophämtning                 | 117          | 110          |
| Uppvärmning                 | 0            | 506          |
| Vatten                      | 334          | 319          |
| <b>Summa</b>                | <b>1 752</b> | <b>2 254</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020         | 2019         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 171          | 169          |
| Fastighetsskatt               | 1 083        | 1 100        |
| Kabel-TV                      | 444          | 443          |
| Samfällighet                  | 288          | 288          |
| Övrigt                        | 0            | 52           |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 986</b> | <b>2 053</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020         | 2019       |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Förbrukningsmaterial            | 48           | 1          |
| Juridiska kostnader             | 4            | 0          |
| Kameral förvaltning             | 140          | 135        |
| Konsultkostnader                | 39           | 15         |
| Revisionsarvoden                | 29           | 29         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 1 135        | 172        |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 395</b> | <b>353</b> |

| NOT 9, ARVODE            | 2020       | 2019       |
|--------------------------|------------|------------|
| Löner, arbetare          | 235        | 254        |
| Sociala avgifter         | 75         | 74         |
| Styrelsearvoden          | 86         | 65         |
| Övriga personalkostnader | 0          | 1          |
| <b>Summa</b>             | <b>396</b> | <b>394</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader                                      | 0            | 8            |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 449        | 2 753        |
| Övriga räntekostnader                               | 8            | 1            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 457</b> | <b>2 762</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 484 432        | 484 732        |
| Årets inköp                                   | 0              | -300           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 484 432        | 484 432        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -37 464        | -33 953        |
| Årets avskrivning                             | -3 706         | -3 511         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -41 170        | -37 464        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>443 263</b> | <b>446 968</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>120 000</i> | <i>120 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 274 000        | 274 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 288 000        | 288 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>562 000</b> | <b>562 000</b> |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 6 963        | 645          |
| Årets inköp                                   | 0            | 6 318        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 6 963        | 6 963        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -453         | -355         |
| Årets avskrivning                             | -315         | -98          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -768         | -453         |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>6 194</b> | <b>6 510</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 6 998        | 6 941        |
| Inköp                                         | 0            | 57           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 6 998        | 6 998        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -1 636       | -1 336       |
| Avskrivningar                                 | -305         | -299         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -1 941       | -1 636       |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>5 058</b> | <b>5 363</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Klientmedel               | 7 372        | 2 441        |
| Skattefordringar          | 0            | -26          |
| Skattekonto               | 1            | 1            |
| <b>Summa</b>              | <b>7 372</b> | <b>2 416</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31   |
|------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Fastighetsskötsel                                    | 0          | -4           |
| Försäkringspremier                                   | 160        | 157          |
| Förvaltning                                          | 40         | 34           |
| Kabel-TV                                             | 111        | 111          |
| Räntor                                               | 0          | 4            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 96         | 1 038        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>407</b> | <b>1 340</b> |

| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2020-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 | Skuld<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                           | 2021-12-01       | 0,42 %                  | 2 660               | 3 660               |
| Stadshypotek                           | 2021-10-30       | 0,40 %                  | 61 822              | 63 482              |
| Stadshypotek                           | 2021-10-03       | 0,40 %                  | 13 296              | 13 296              |
| Stadshypotek                           | 2021-09-30       | 0,41 %                  | 60 160              | 60 520              |
| <b>Summa</b>                           |                  |                         | <b>137 938</b>      | <b>140 957</b>      |
| <i>Varav kortfristig del</i>           |                  |                         | 137 938             |                     |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

| NOT 17, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Checkräknings kredit                | 23         | 15         |
| Depositioner                        | 70         | 70         |
| <b>Summa</b>                        | <b>93</b>  | <b>85</b>  |

Beviljat checkräkningskredit 5 mkr varav utnyttjat 23 tkr

| NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 61           | 61           |
| El                                                   | 153          | 135          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 2 332        | 2 327        |
| Utgiftsräntor                                        | 13           | 14           |
| Vatten                                               | 38           | 27           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 14           | 5            |
| <b>Summa</b>                                         | <b>2 611</b> | <b>2 570</b> |

| NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckning       | 181 564        | 181 564        |
| <b>Summa</b>               | <b>181 564</b> | <b>181 564</b> |

#### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Montering av brytskydd på samtliga entré portar utfördes under mars månad. Styrelsen beslutade i mars att upprätta ett "vicevärds" avtal med Charlie Sjömark. Charlie avgick därmed ur styrelsen och arbetar från och med mars på uppdrag av styrelsen och kommer att ha ett mer renodlat ansvar för fastighetsskötsel.



# Underskrifter

STOCKHOLM 2021 - 04 - 15

Ort och datum

  
Niklas Pålblad  
Ordförande

  
Bo Lennart Strömwall  
Ledamot

  
Eva-Marie Sjömark  
Kassör

<sup>MIN</sup>  
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 4 - 20

  
BoRevision Sverige AB  
Adnin Ali  
Revisor

  
Mette Hultgren  
Sekreterare

  
Tommy Törnqvist  
Ledamot

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 1, org.nr. 769606-2509

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöstaden 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag belysa att styrelsen inte har kallat till ordinarie föreningsstämma inom 6 månader från räkenskapsårets slut, vilket strider mot föreskrifterna i 6 kap 9 § i lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2014-2021

  
Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor