# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2068.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

**Föreningens ändamål**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Grundfakta om föreningen**
Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sickla Kaj samhällighetsförening. Föreningens andel är 9,3 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsuganläggning.

**Styrelsen**

| | |
|---|---|
| Helena Kerstin Aideheim | Ledamot |
| Jan Olof Franson | Ledamot |
| Karl Nils Lennart Idén | Ledamot |
| Rolf Karl Åke Johansson | Ledamot |
| Leeloo Assel Mingissiyeva | Ledamot |
| Mats Helge Sjöblom | Ledamot |
| Linus Emil Mats Vesander | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

| | | |
|---|---|---|
| Niklas Jonsson | Ordinarie Extern | PWC |

**Valberedning**
Birgitta Johansson
Anna Lindgren Sammankallande

**Stämmor**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

**Fastighetsfakta**
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|---|---|---|
| Brädgården 9 | 2003 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

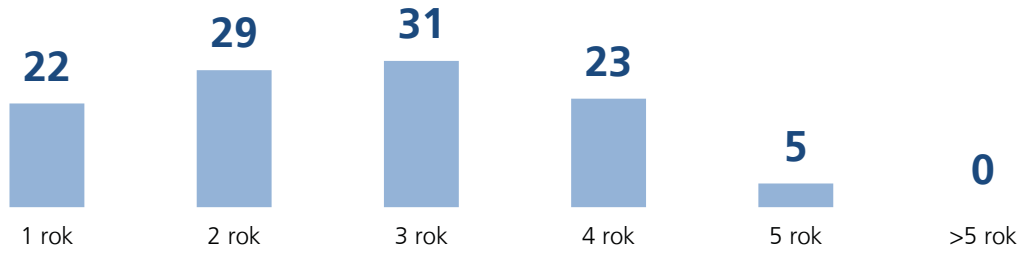
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 699 m², varav 8 755 m² utgör lägenhetsyta och 2 944 m² utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**
Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:




Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|---|---|
| Garaget | Garaget i fastigheten är en gemensamhetsanläggning med Brf Sjöstaden1 och Brf Sickla Kanal |

**Teknisk status**
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades löpande under året.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Täta golvet på övre garaget | 2017 | Genomfört |
| Förbättrat skalskydd i garage | 2017 | Genomfört |
| Byte av trasiga fasadstenar | 2017 | Genomfört |
| Åtgärda balkongerna HA173+LA24 | 2017 | Genomfört |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Förnya lekplats övregård | 2018 | |
| Utbyte av styrsystem för värme och ventilation | 2018 | Finns ej reservdelar till nuvarande system |

**Förvaltning**
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Lassila & Tikanija FM AB |
| Ekonomisk förvaltning, styrelsestöd | SBC |
| Elnätsägare | Ellevio |
| Elleveranser | Elverket Vallentuna Energi AB |
| Vatten | Stockholm Vatten |
| Kabeltv | ComHem |
| Grovsopor | Hans Andersson Recycling |
| Fastighetsförsäkring | Brandkontoret |
| Service och underhållsavtal för hissar | Kone |
| Tömning av fettavskiljare | SITA |
| OVK samt rengöring av ventilationssystem | Peter Sotare |
| Telefonabonnemang för porttelefoner samt hissar | Telia |
| Serviceavtal för garageportar | UNA Portar AB |
| Entrémattor | Carpeting |
| Trädgårdsskötsel | Svensk Markservice |
| Fjärrvärme och fjärrkyla | Fortum |
| Städning | Aktis Förvaltning AB |
| Larm | Securitas |
| Skötsel av energiavläsning | KTC |
| Underhåll styrsystem | Siemens |
| Lokalernas soprum | Hans Andersson Recyling |
| Webhotell och sjostaden2.se | Alltele |
| Takskottning | VM Tak |
| Service fläktar | VVS Analys/Siemens |
| Inpasseringssystem | Automatic Alarm |

**Föreningens ekonomi**
Föreningen har en mycket god ekonomi, på både kort och lång sikt, samt ett starkt kassaflöde.

Beslutet 2017 att inkludera kostnaden för elförbrukningen i årsavgiften följs 2018 av ytterligare sänkning av avgiften, plus att bredband också inkluderas i avgiften.

Beslutet om energieffektivisering genom att dra nytta av frånluft och bergvärme innebär minskade energikostnader, bättre kontroll och en miljövänligare förbrukning. Installationen finansieras delvis med ett nytt, mindre lån under 2018. Årets amortering begränsas för att lånet ska kunna tas på lägsta möjliga nivå. Den ekonomiska effekten av denna investering, i kombination med den låga räntan, ger utrymme för ökade amorteringar under de närmast kommande åren.

Som ett led i projektet kring energieffektiviseringen kommer de föråldrade DUC:arna i undercentralen att bytas ut under 2018. Övriga underhållsåtgärder är nu i fas och underhållet för de närmaste åren beräknas enligt UH-planen att bli lågt.

Genom nyttjande av Sjöstadsföreningens ramavtal har kostnader för hantering av grovsopor sänkts i nytt avtal.

Översikt av löpande hyresavtal har inletts för att säkra goda hyresnivåer.

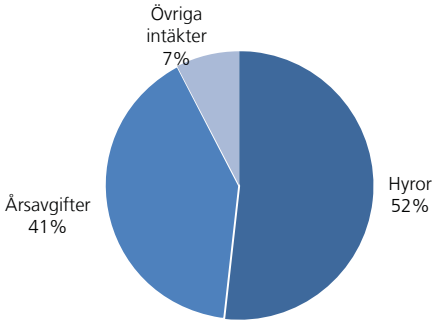
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2068.

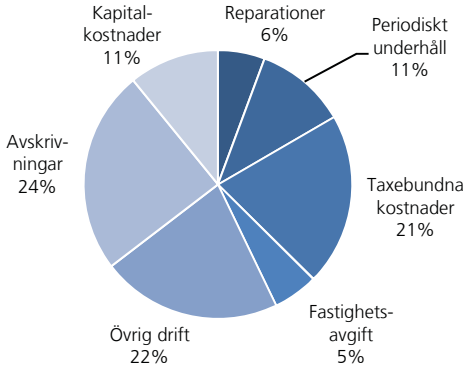
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **4 507 170** | **4 975 550** |
| **INBETALNINGAR** | | |
| Rörelseintäkter | 10 581 799 | 10 779 190 |
| Finansiella intäkter | 36 | 4 639 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 404 141 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 486 585 |
| | **10 581 835** | **11 674 555** |
| **UTBETALNINGAR** | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 7 087 068 | 7 716 507 |
| Finansiella kostnader | 1 189 062 | 1 226 429 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 180 575 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 150 000 | 3 200 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 159 215 | 0 |
| | **9 765 921** | **12 142 936** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*** | **5 323 083** | **4 507 170** |
| **ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL** | **815 914** | **-468 381** |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**




**Skatter och avgifter**
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har mycket tid lagts på möjlighet till energieffektivisering och besparing. Dialoger har genomförts med Siemens och Enstar. I slutet av året fanns beslutsunderlag framme från Enstar och styrelsen beslöt att ansöka om tillstånd för att installera bergvärme samt att ta tillvara på energin från lägenheternas frånluft.

Hyresavtal - genomgång har gjorts för att mäta upp de verkliga ytorna i de lokaler som under åren installerat entresolvåningar. En konsultfirma har anlitats för att göra en aktuell uppskattning av vad marknadshyrorna är för respektive lokal som föreningen hyr ut, rapporten skall användas som underlag vid framtida förhandlingar om hyresnivåer.

Avtal - nya serviceavtal har under året träffats för hantering av grovsopor, städningen inom fastigheten och bredband.

Föreningen har fått bidrag för installation av laddplatser för elbilar. Installation kommer att ske under början av 2018.

Vidare effektivisering och förenkling av styrelsearbetet har under året skett genom att skapa en Guide för styrelsearbetet, vilken hjälper nya styrelsemedlemmar att komma in i arbetet. Digitala hjälpmedel i form av Dropbox och Bostyret har tagits i större bruk av styrelsen.

Utrensning av kvarlämnade cyklar, barnvagnar och annat har skett från cykel- och barnvagnsrum.

Reparationer har genomförts av skadad fasadsten runt fastigheten, vattenläckage på inglasade balkonger har åtgärdats, asfalt har lagts på övre garageplan för att förhindra smältvatten från att tränga ner genom golvet, installationer har gjorts för att öka säkerheten i garaget och minska risken för inbrott.

# Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelser under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 177

# Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgift/m² bostadsrättsyta | 491 | 535 | 577 | 578 |
| Hyror/m² hyresrättsyta | 2 772 | 2 672 | 2 798 | 2 582 |
| Lån/m² bostadsrättsyta | 11 849 | 11 980 | 12 346 | 12 989 |
| Elkostnad/m² totalyta | 58 | 52 | 49 | 50 |
| Värmekostnad/m² totalyta | 92 | 92 | 97 | 97 |
| Vattenkostnad/m² totalyta | 26 | 25 | 22 | 31 |
| Kapitalkostnader/m² totalyta | 102 | 105 | 231 | 320 |
| Soliditet (%) | 66 | 66 | 65 | 64 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -388 | -861 | 770 | -1 220 |
| Nettoomsättning (tkr) | 10 220 | 10 630 | 11 199 | 10 710 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 755 m² bostäder och 2 944 m² lokaler.

# Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|---|---|---|---|
| **Bundet eget kapital** | | | | |
| Inbetalda insatser | 140 140 533 | 0 | 0 | 140 140 533 |
| Upplåtelseavgifter | 58 915 467 | 0 | 0 | 58 915 467 |
| Fond för yttre underhåll | 6 561 121 | 909 600 | -2 008 408 | 7 659 929 |
| **S:a bundet eget kapital** | **205 617 121** | **909 600** | **-2 008 408** | **206 715 929** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat | -1 146 655 | -909 600 | 1 146 980 | -1 384 035 |
| Årets resultat | -387 942 | -387 942 | 861 428 | -861 428 |
| **S:a ansamlad förlust** | **-1 534 596** | **-1 297 542** | **2 008 408** | **-2 245 463** |
| | | | | |
| **S:a eget kapital** | **204 082 525** | **-387 942** | **0** | **204 470 466** |

# Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| årets resultat | -387 942 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -237 055 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -909 600 |
| **summa balanserat resultat** | **-1 534 597** |
| | |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 1 202 428 |
| **att i ny räkning överförs** | **-332 169** |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 219 970 | 10 630 440 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 361 829 | 148 750 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **10 581 799** | **10 779 190** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -6 283 917 | -7 034 351 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -583 603 | -456 909 |
| Personalkostnader | Not 6 | -219 548 | -225 247 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 693 646 | -2 702 321 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-9 780 714** | **-10 418 828** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **801 085** | **360 362** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 36 | 4 639 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 189 062 | -1 226 429 |
| **Summa finansiella poster** | | **-1 189 026** | **-1 221 790** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-387 942** | **-861 428** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-387 942** | **-861 428** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 305 572 545 | 308 266 191 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **305 572 545** | **308 266 191** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **305 572 545** | **308 266 191** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 485 | 3 010 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 5 981 454 | 5 025 440 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **5 984 939** | **5 028 450** |
| **KASSA OCH BANK** | | | |
| Kassa och bank | | 40 125 | 125 |
| **Summa kassa och bank** | | **40 125** | **125** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **6 025 065** | **5 028 576** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **311 597 609** | **313 294 767** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 199 056 000 | 199 056 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 6 561 121 | 7 659 929 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **205 617 121** | **206 715 929** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 146 655 | -1 384 035 |
| Årets resultat | | -387 942 | -861 428 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-1 534 596** | **-2 245 463** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **204 082 525** | **204 470 466** |
| | | | |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 102 538 124 | 103 688 124 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **102 538 124** | **103 688 124** |
| | | | |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Leverantörsskulder | | 432 359 | 445 943 |
| Skatteskulder | | 1 188 223 | 1 088 210 |
| Övriga skulder | | 348 567 | 435 264 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 1 807 812 | 1 966 760 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 976 961** | **5 136 176** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **311 597 609** | **313 294 767** |

# Noter

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| **Avskrivningar** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |
| Värmeanläggning | 10-20 år | 10-20 år |

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 4 297 969 | 4 683 208 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 4 360 279 | 4 202 402 |
| Hyror garage moms | 69 486 | 71 886 |
| Hyror garage | 891 600 | 893 700 |
| Hyror förråd | 156 900 | 160 200 |
| Kallvattenintäkter | 86 167 | 73 347 |
| Varmvattenintäkter | 57 092 | 44 904 |
| Vatten-/värmeintäkter | 260 300 | 142 876 |
| Elintäkter | 13 908 | 338 332 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 26 028 | 19 593 |
| Öresutjämning | 240 | -7 |
| | **10 219 970** | **10 630 440** |

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| Fakturerade kostnader | 266 676 | 0 |
| Extra statligt stöd | 40 000 | 0 |
| Övriga intäkter | 55 153 | 148 750 |
| | **361 829** | **148 750** |

## Not 4 DRIFTKOSTNADER

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **Fastighetskostnader** | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 144 148 | 134 776 |
| Fastighetsskötsel beställning | 46 057 | 45 731 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 92 222 | 80 031 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 62 971 | 28 288 |
| Snöröjning/sandning | 93 747 | 83 758 |
| Städning entreprenad | 252 230 | 226 422 |
| Städning enligt beställning | 178 988 | 46 123 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 35 018 | 36 320 |
| Sotning | 0 | 3 741 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 32 698 | 92 926 |
| Hissbesiktning | 11 403 | 9 558 |
| Myndighetstillsyn | 9 990 | 0 |
| Bevakning | 7 126 | 5 217 |
| Gemensamma utrymmen | 36 666 | 27 673 |
| Garage | 1 400 | 4 200 |
| Gård | 1 078 | 5 531 |
| Serviceavtal | 184 957 | 182 223 |
| Förbrukningsmateriel | 12 009 | 12 470 |
| Störningsjour och larm | 29 960 | 0 |
| Brandskydd | 1 956 | 1 446 |
| | **1 234 623** | **1 026 435** |
| **Reparationer** | | |
| Fastighet förbättringar | 0 | 12 046 |
| Lokaler | 83 286 | 30 528 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 3 180 |
| Tvättstuga | 31 152 | 22 416 |
| Sophantering/återvinning | 4 084 | 4 075 |
| Entré/trapphus | 21 004 | 9 937 |
| Lås | 29 135 | 18 304 |
| Installationer | 0 | 801 |
| VVS | 173 230 | 45 032 |
| Värmeanläggning/undercentral | 36 009 | 534 |
| Ventilation | 44 928 | 54 601 |
| Elinstallationer | 20 663 | 21 147 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 9 729 | 17 930 |
| Hiss | 5 266 | 0 |
| Huskropp utvändigt | 1 272 | 0 |
| Tak | 4 120 | 119 858 |
| Fasad | 26 398 | 19 354 |
| Fönster | 5 674 | 0 |
| Balkonger/altaner | 24 153 | 4 856 |
| Mark/gård/utemiljö | 13 427 | 45 030 |
| Garage/parkering | 3 850 | 24 238 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 80 929 | 57 912 |
| Vattenskada | 2 335 | 217 481 |
| | **620 646** | **729 259** |
| **Periodiskt underhåll** | | |
| Värmeanläggning | 119 882 | 206 761 |
| Ventilation | 0 | 299 976 |
| Elinstallationer | 23 399 | 0 |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 111 163 | 1 179 797 |
| Fasad | 147 497 | 294 762 |
| Balkonger/altaner | 278 653 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 25 600 | 27 111 |
| Garage/parkering | 496 234 | 0 |
| | **1 202 428** | **2 008 408** |

| **Not 4** | FORTSÄTTNING | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|
| | **Taxebundna kostnader** | | |
| | El | 682 471 | 612 283 |
| | Värme | 1 078 898 | 1 076 107 |
| | Kyla | 105 352 | 114 799 |
| | Vatten | 301 529 | 291 694 |
| | Sophämtning/renhållning | 109 549 | 155 258 |
| | Grovsopor | 0 | 26 420 |
| | | **2 277 799** | **2 276 561** |
| | **Övriga driftkostnader** | | |
| | Försäkring | 66 202 | 66 202 |
| | Samfällighetsavgift | 151 395 | 201 860 |
| | Kabel-TV | 130 831 | 130 276 |
| | Bredband | 3 250 | 3 552 |
| | | **351 678** | **401 890** |
| | **Fastighetsskatt/Kommunal avgift** | **596 743** | **591 800** |
| | **TOTALT DRIFTKOSTNADER** | **6 283 917** | **7 034 351** |

| **Not 5** | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|
| | Kreditupplysning | 6 566 | 3 675 |
| | Medlemsinformation | 0 | 4 790 |
| | Tele- och datakommunikation | 29 774 | 17 178 |
| | Juridiska åtgärder | 7 871 | 6 065 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 072 | 850 |
| | Hyresförluster | 1 119 | 375 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 25 672 | 30 325 |
| | Föreningskostnader | 14 778 | 48 911 |
| | Styrelseomkostnader | 19 880 | 5 098 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 15 569 | 9 300 |
| | Förvaltningsarvode | 212 513 | 207 110 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 1 696 | 3 824 |
| | Administration | 30 030 | 22 096 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 5 413 |
| | Konsultarvode | 200 583 | 77 518 |
| | Föreningsavgifter | 7 810 | 6 710 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 670 | 7 670 |
| | | **583 603** | **456 909** |

| **Not 6** | PERSONALKOSTNADER | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|
| | **Anställda och personalkostnader** | | |
| | **Följande ersättningar har utgått** | | |
| | Styrelse och internrevisor | 179 200 | 177 000 |
| | Sociala kostnader | 40 348 | 48 247 |
| | | **219 548** | **225 247** |

## Not 7 AVSKRIVNINGAR

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Byggnad | 2 614 996 | 2 614 996 |
| Förbättringar | 78 650 | 78 650 |
| Inventarier | 0 | 8 675 |
| | **2 693 646** | **2 702 321** |

## Not 8 BYGGNADER OCH MARK

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 326 659 003 | 326 659 003 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **326 659 003** | **326 659 003** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | -18 392 812 | -15 699 166 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -2 693 646 | -2 693 646 |
| **Utgående avskrivning enligt plan** | **-21 086 458** | **-18 392 812** |
| | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **305 572 545** | **308 266 191** |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 75 000 000 | 75 000 000 |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 177 000 000 | 177 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 126 200 000 | 126 200 000 |
| | **303 200 000** | **303 200 000** |
| | | |
| **Uppdelning av taxeringsvärde** | | |
| Bostäder | 258 000 000 | 258 000 000 |
| Lokaler | 45 200 000 | 45 200 000 |
| | **303 200 000** | **303 200 000** |

## Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 204 013 | 204 013 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **204 013** | **204 013** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | -204 013 | -195 338 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -8 675 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående ack. avskrivningar enligt plan** | **-204 013** | **-204 013** |
| | | |
| **Redovisat restvärde vid årets slut** | **0** | **0** |

## Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Kundfordringar | 87 623 | 0 |
| Skattekonto | 610 873 | 518 396 |
| Klientmedel hos SBC | 5 282 958 | 4 507 044 |
| | **5 981 454** | **5 025 440** |

## Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 7 659 929 | 6 810 888 |
| Reservering enligt stadgar | 909 600 | 909 600 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| Ianspråktagande enligt stämmobeslut | -2 008 408 | -60 559 |
| **Vid årets slut** | **6 561 121** | **7 659 929** |

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors-ändringsdag |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 0,510 % | 18 563 750 | 17 763 750 | Rörlig ränta |
| SEB | 1,050 % | 18 513 750 | 18 713 750 | 2018-07-28 |
| SEB | 1,290 % | 18 513 750 | 18 713 750 | 2019-07-28 |
| SEB | 0,510 % | 15 686 874 | 16 686 874 | Rörlig ränta |
| SEB | 1,610 % | 16 357 500 | 16 607 500 | 2020-07-28 |
| SEB | 1,610 % | 16 102 500 | 16 402 500 | 2020-07-28 |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | **103 738 124** | **104 888 124** | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 200 000 | -1 200 000 | |
| | | **102 538 124** | **103 688 124** | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 738 124 kr.

| **Not 13** | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckningar | 126 706 000 | 126 706 000 |

| **Not 14** | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
|---|---|---|---|
| | Arvoden | 179 200 | 177 000 |
| | Sociala avgifter | 56 000 | 55 000 |
| | Ränta | 81 945 | 54 577 |
| | Avgifter och hyror | 1 490 667 | 1 638 634 |
| | Gård | 0 | 18 730 |
| | Elinstallationer | 0 | 6 636 |
| | Tak | 0 | 9 452 |
| | Tvättstuga | 0 | 6 731 |
| | | **1 807 812** | **1 966 760** |

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har fått godkännande av alla instanser för genomförande av frånluftsåtervinning och bergvärme.

Projektet startar i februari och planeras vara genomfört till slutat av maj 2018.

Fördelar för föreningen är betydande besparingar av energikostnader, nya styr och uppföljningssystem för energiförbrukningen.

Andra fördelar är den miljöeffekt som uppstår genom att föreningen slutar nyttja fjärrvärme.

Installation av 8st laddplatser för el-bilar genomförs i mars.

# Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 /4 2018

Helena Kerstin Aideheim
*Ledamot*

Jan Olof Franson
*Ledamot*

Karl Nils Lennart Idén
*Ledamot*

Rolf Karl Åke Johansson
*Ledamot*

Leeloo Assel Mingissiyeva
*Ledamot*

Mats Helge Sjöblom
*Ledamot*

Linus Emil Mats Vesander
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 /4 2018
PWC

Niklas Jonsson
*Extern revisor*

# *Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sjöstaden 2, org.nr 769606-2533

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjöstaden 2 för år 2017.

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 31 december 2017 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 *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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.



S

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

Stockholm den 2 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor