Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2063.
- 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 att läsa om 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. Föreningens andel är 9,32 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning för sopsugssystemet och garageplatser.

Styrelsen

Jenny Maria Axelsson	Ledamot
Jan Olof Franson	Ledamot
Birgitta Astrid Johansson	Ledamot
Anna Elisabeth Lindgren	Ledamot
Waldemar Dyrdak	Suppleant
Malin Birgitta Charlotta Eek	Suppleant
Emil Stig Lindell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	PWC

5

Valberedning
Sofia Frederiksen Sammankallande
Magnus Friberg
Lennart Strandell

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brädgården 9	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

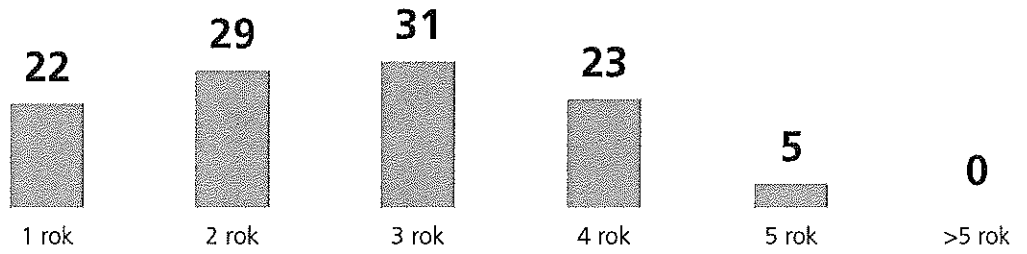
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 267 m², varav 8 755 m² utgör lägenhetsyta och 2 512 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Åtgärdat vatten läckage på balkonger	2015

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av styrsystem för värme och ventilation	2016	Finns ej reservdelar till nuvarande system
Åtgärdat fasadanslutning till marknivå på nedre gården	2016	
Byte inpasseringssystem	2016	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2016	
Riskgenomgång av fasaden	2016	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Veolia från 1 juni 2015	Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning, styrelsestöd, juridisk förvaltning
Fortum Markets	Elnätsägare
Elverket Vallentuna Energi AB	Elleveranser
Stockholm Vatten	Vatten
ComHem	Kabeltv
Hans Andersson Recycling	Grovsopor
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Kone	Service och underhållsavtal för hissar
SITA	Tömning av fettavskiljare
Peter Sotare	OVK samt rengöring av ventilationssystem
Telia	Telefonabonnemang för porttelefoner samt hissar
UNA Portar AB	Serviceavtal för garageportar
Carpeting	Entrémattor
Trädgårdsskötsel	Vivaldi
Fortum	Fjärrvärme och fjärrkyla
Städning	Aktis Förvaltning AB
Larm	Securitas
Skötsel av energiavläsning	KTC
Underhåll/årlig tillsyn av fläktar	Siemens
Lokalernas soprum	Sthlms trafikkontor
Webhotell och sjostaden2.se	Webhotell + SE int domän
Takskottning	VM Tak
Målstyrd energiförvaltning	Veolia

Föreningens ekonomi
Styrelsen har som en följd av det låga ränteläget beslutat att arbeta mot en utökad amortering. Denna inriktning fortsätter tills underhållskostnader eller ökade räntekostnader innebär att föreningen återgår till amortering enligt plan.

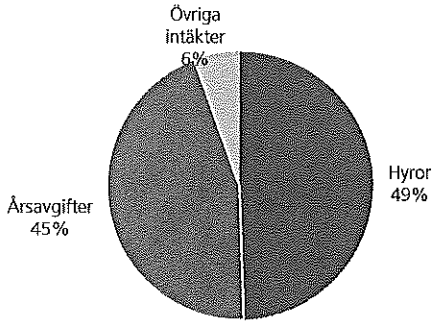
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

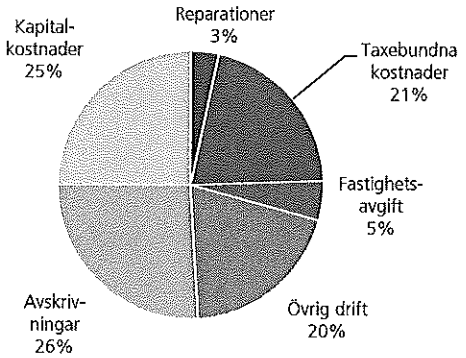
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2016-01-01 med 15 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**7 935 211**	**6 602 302**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 226 003	10 726 628
Finansiella intäkter	10 655	47 915
Minskning kortfristiga fordringar	0	430 176
Ökning av kortfristiga skulder	0	660 053
	11 236 658	**11 864 771**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 164 085	5 684 470
Finansiella kostnader	2 600 688	3 607 392
Ökning av kortfristiga fordringar	523 973	0
Minskning av långfristiga skulder	5 627 876	1 240 000
Minskning av kortfristiga skulder	279 696	0
	14 196 318	**10 531 862**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 975 550**	**6 935 211**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-2 959 661**	**1 332 909**

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Under året har föreningen omförhandlat placeringen och räntan på föreningens lån. Vi beslutade att ligga kvar hos SEB efter att ha fått ett mycket gynnsamt erbjudande om nya villkor.

Med nya räntevillkor som grund har en ekonomisk inriktning för föreningen antagits av styrelsen baserad på en ekonomisk plan med en 5-års budget och en ekonomisk prognos fram till år 2030. Den 1 januari sänktes månadsavgiften med 15% för medlemmarna.

En ny väl genomarbetad plan för underhåll av fastigheten har tagits fram under året. Den innehåller både större underhållsåtgärder men också mindre löpande förebyggande underhåll och kostnadsuppskattningar från UH-planen har jobbats in i den långsiktiga ekonomiska planen.

Styrelsen har ägnat mycket tid och kraft åt att introducera Veolia i fastigheten, vår nya leverantör för teknisk förvaltning, och att etablera fungerande rutiner och arbetssätt. Ett mer proaktiv förhållningssätt kring underhållsarbetet är målsättningen kombinerat med ett offensivt arbete med målstyrd energiförvaltning. Inom detta område har vi under året kartlagt fastighetens verkliga energiförbrukning och definierat vårt nuläge för att i nästa steg kunna sätta realistiska mål kring önskat nyläge.

En annan prioriterad arbetsuppgift har varit att förbättra våra rutiner kopplade till avläsning, rapportering och debitering av elförbrukningen i fastigheten tillsammans med vår leverantör på området, KTC.

Under året har vi också genomfört ett fogningsarbete (för att täta utvalda balkonger och uterum i fastigheten som haft problem med vattenläckage) och skapat tre nya förråd genom att bygga om en dittills outnyttjad yta i huset.

Karlsson Uddare har avslutat sitt hyresavtal och ersatts av M.D.S- Mobil&Dataservice.

Händelser efter året
Upphandling av nytt inpasseringssystem startade under hösten 2015 och installation sker under våren 2016.

OVK för ventilationen i lägenheterna kommer ske under våren.

Undersökning av fasadens status har påbörjats och kommer slutföras under våren. Arbete med åtgärdande av akuta åtgärder på nedre gården har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:169
Tillkommande medlemmar:15
Avgående medlemmar:19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:165

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	577	578	630	578
Hyror/m² hyresrättsyta	2 798	2 582	2 586	2 667
Lån/m² bostadsrättsyta	12 346	12 989	13 130	13 272
Elkostnad/m² totalyta	49	50	59	64
Värmekostnad/m² totalyta	97	97	118	130
Vattenkostnad/m² totalyta	22	31	13	14
Kapitalkostnader/m² totalyta	231	320	323	346
Soliditet (%)	65	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	770	-1 220	-323	807
Nettoomsättning (tkr)	11 199	10 710	10 958	10 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 755 m² bostäder och 2 512 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	769 563
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-553 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-751 000
summa balanserat resultat	**-534 994**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	60 559
att i ny räkning överförs	**-474 435**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	11 199 115	10 709 753
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 888	16 875
Summa rörelseintäkter		**11 226 003**	**10 726 628**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-4 449 758	-5 148 617
Övriga externa kostnader	Not 4	-481 328	-313 786
Personalkostnader	Not 5	-233 000	-222 067
Avskrivningar	Not 6	-2 702 321	-2 702 978
Summa rörelsekostnader		**-7 866 406**	**-8 387 447**
RÖRELSERESULTAT		**3 359 597**	**2 339 180**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 655	47 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 600 688	-3 607 392
Summa finansiella poster		**-2 590 033**	**-3 559 477**
ÅRETS RESULTAT		**769 563**	**-1 220 297**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	310 959 837	313 653 484
Maskiner och inventarier	Not 8	8 675	17 350
Summa materiella anläggningstillgångar		**310 968 512**	**313 670 834**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**310 968 512**	**313 670 834**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 861	1 970
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 898 111	4 935 136
Summa kortfristiga fordringar		**4 900 972**	**4 937 106**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 000 125	3 399 679
Summa kassa och bank		**1 000 125**	**3 399 679**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 901 097**	**8 336 785**
SUMMA TILLGÅNGAR		**316 869 610**	**322 007 619**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 056 000	199 056 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 810 888	6 417 041
Summa bundet eget kapital		**205 866 888**	**205 473 041**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 304 557	309 587
Årets resultat		769 563	-1 220 297
Summa fritt eget kapital		**-534 994**	**-910 710**
SUMMA EGET KAPITAL		**205 331 894**	**204 562 331**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	106 888 124	112 476 000
Summa långfristiga skulder		**106 888 124**	**112 476 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 200 000	1 240 000
Leverantörsskulder		386 591	481 024
Skatteskulder		990 280	920 420
Övriga skulder		375 997	343 178
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	1 696 724	1 984 665
Summa kortfristiga skulder		**4 649 591**	**4 969 287**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**316 869 610**	**322 007 619**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	126 706 000	126 706 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

5

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	**2015**	**2014**
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Värmeanläggning	10-20 år	10-20 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
	Årsavgifter	5 054 272	5 060 914
	Hyror lokaler momspliktiga	4 383 703	4 043 801
	Hyror lokaler	175	2 100
	Hyror garage moms	123 372	60 000
	Hyror garage	877 600	858 940
	Hyror förråd	162 725	145 800
	Kallvattenintäkter	70 840	84 113
	Varmvattenintäkter	45 903	11 797
	Vatten-/värmeintäkter	107 277	69 647
	Elintäkter	360 202	358 453
	Fakturerade kostnader	13 024	14 175
	Öresutjämning	23	14
		11 199 115	**10 709 753**

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
	Övriga intäkter	26 888	16 875
		26 888	**16 875**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2015**	**2014**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	136 629	80 573
Fastighetsskötsel beställning	44 417	4 474
Fastighetsskötsel gård entreprenad	69 219	75 708
Fastighetsskötsel gård beställning	15 162	17 634
Snöröjning/sandning	88 640	45 504
Städning entreprenad	220 041	223 955
Städning enligt beställning	21 531	24 829
Mattvätt/Hyrmattor	39 947	40 320
Sotning	10 446	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	78 759
Hissbesiktning	9 808	11 508
Bevakning	6 450	23 696
Gemensamma utrymmen	37 534	16 797
Garage	7 100	7 150
Gård	8 407	0
Serviceavtal	203 869	191 773
Förbrukningsmateriel	10 006	4 889
Störningsjour och larm	0	8 057
Brandskydd	0	3 008
	929 206	**858 634**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	8 334	0
Brf Lägenheter	22 652	0
Lokaler	12 177	28 077
Gemensamma utrymmen	0	27 125
Tvättstuga	44 096	34 582
Sophantering/återvinning	19 143	15 826
Entré/trapphus	21 183	82 695
Lås	8 478	14 015
VVS	57 335	98 816
Värmeanläggning/undercentral	0	10 265
Ventilation	10 962	115 113
Elinstallationer	3 119	11 670
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 558	14 235
Bredband	0	296
Hiss	13 278	83 086
Tak	0	6 723
Fönster	0	19 993
Balkonger/altaner	0	3 306
Mark/gård/utemiljö	0	4 029
Garage/parkering	45 354	41 133
Skador/klotter/skadegörelse	7 576	94 159
Vattenskada	72 829	0
	348 073	**705 145**
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	156 800
Entré/trapphus	0	92 375
Stambyte	0	107 978
Huskropp utvändigt	60 539	0
	60 539	**357 153**
Taxebundna kostnader		
El	553 044	557 909
Värme	1 093 672	1 088 908
Kyla	128 312	0
Vatten	245 429	344 376
Sophämtning/renhållning	150 967	184 272
Grovsopor	25 991	29 854

Not 3 FORTSÄTTNING

	2015	2014
	2 197 414	**2 205 319**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	62 259	116 690
Samfällighetsavgift	225 547	180 924
Kabel-TV	126 500	155 817
Bredband	3 490	3 265
	417 795	**456 696**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**496 730**	**565 670**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 449 758**	**5 148 617**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Kreditupplysning	4 200	8 007
Medlemsinformation	2 163	10 917
Tele- och datakommunikation	15 586	13 632
Juridiska åtgärder	33 877	0
Inkassering avgift/hyra	6 732	1 164
Hyresförluster	6	2
Revisionsarvode extern revisor	32 751	-15 645
Föreningskostnader	24 568	24 757
Styrelseomkostnader	17 678	14 502
Fritids- och trivselkostnader	912	3 683
Förvaltningsarvode	200 515	193 952
Administration	12 931	7 658
Korttidsinventarier	8 633	0
Konsultarvode	106 396	27 459
Föreningsavgifter	6 710	8 360
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 670	15 340
	481 328	**313 786**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	178 000	176 500
Sociala kostnader	55 000	45 567
	233 000	**222 067**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	2 614 996	2 614 996
Förbättringar	78 650	79 307
Inventarier	8 675	8 675
	2 702 321	**2 702 978**

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-13 005 519	-10 311 217
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 693 646	-2 694 303
	Utgående avskrivning enligt plan	**-15 699 166**	**-13 005 519**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**310 959 837**	**313 653 484**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	170 000 000	170 000 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
		268 000 000	**268 000 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	232 000 000	232 000 000
	Lokaler	36 000 000	36 000 000
		268 000 000	**268 000 000**

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-186 663	-177 988
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 675	-8 675
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-195 338**	**-186 663**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**8 675**	**17 350**

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	0	38 224
	Skattekonto	922 686	361 380
	Klientmedel hos SBC	3 975 425	4 535 532
		4 898 111	**4 935 136**

Not 10 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	6 810 888	751 000	-357 153	6 417 041
S:a bundet eget kapital	**205 866 888**	**751 000**	**-357 153**	**205 473 041**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 304 557	-751 000	-863 144	309 587
Årets resultat	769 563	769 563	1 220 297	-1 220 297
S:a ansamlad förlust	**-534 994**	**18 563**	**357 153**	**-910 710**
S:a eget kapital	**205 331 894**	**769 563**	**0**	**204 562 331**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	6 417 041	5 740 036
Reservering enligt stadgar	751 000	751 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-357 153	-73 995
Vid årets slut	**6 810 888**	**6 417 041**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	0,820 %	18 963 750	19 116 250	2017-07-28
SEB	1,050 %	18 913 750	19 116 250	2018-07-28
SEB	1,290 %	18 913 750	19 116 250	2019-07-28
SEB	0,580 %	17 686 874	19 197 250	Rörlig ränta
SEB	1,610 %	16 907 500	18 212 500	2020-07-28
SEB	1,610 %	16 702 500	18 957 500	2020-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		**108 088 124**	**113 716 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 240 000	
		106 888 124	**112 476 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 088 124 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Arvoden	178 000	177 500
Sociala avgifter	55 000	50 044
Ränta	55 208	159 202
Snöröjning	0	9 143
Förutbetalda avgifter och hyror	1 408 516	1 588 776
	1 696 724	**1 984 665**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 4 2016

Jenny Maria Axelsson
Ledamot

Jan Olof Franson
Ledamot

Birgitta Astrid Johansson
Ledamot

Anna Elisabeth Lindgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2016
PWC

Niklas Jonsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2016-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor