

Årsredovisning 2020

Brf Sjöstaden 3

Org nr 769612-0794



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har daterats den 16 maj 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 353 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser. 12 av parkeringsplatserna är utrustade med laddstolpar.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar inte tillägget.

A PO
BP

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen samarbetar med BRF Konvojen kring gemensamhetsanläggningarna gård och garage. Styrelserna samråder kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse. Förutom fortlöpande underhåll ingår även den allmänna ordningen, nyinvesteringar samt förvaltning av gården.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2020 till 1 429 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 350 059 000 kr, varav markvärde 171 259 000 kr. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 4 752 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal med Storholmen Förvaltning AB har tecknats under året för teknisk förvaltning av fastigheten. Den nya förvaltaren ansvarar bl a för att aktiviteter enligt föreningens underhållsplan genomförs. Föreningen har sedan tidigare avtal för fastighetsskötsel med Energibevakning AB samt med NRSE Sverige AB för trappstädning.

För kretsloppsrummen har föreningen ett skötselavtal med ReCompany AB. Tömning av kärl för återvunna förpackningar sköts av Suez (namnbyte till PreZero Recycling AB).

Föreningen tillhandahåller genom Telenor Sverige AB internet, fast telefoni samt ett grundutbud av TV-kanaler som ingår i månadsavgiften.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2020 uppgår i genomsnitt till 669 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 819 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 4 796 tkr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 111,8 Mnkr. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnkr.

Handwritten signature and initials, possibly 'JP' and 'BP', in blue ink.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2020 haft följande sammansättning:

Suppleanter Anton Hedman, post/medlemsfrågor, avgång pga flytt
Johan Rosenlind, upphandling/projekt
Simon Vermehren, fastighetsfrågor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller en av dem i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa försäkrings AB.

Tomas Ericson
BOREV revisionsbyrå AB
Revisorssuppleanter väljs av BOREV revisionsbyrå AB.

Ulf Norén sammankallande

Styrelsen har sammanträtt 13 gånger under året. Styrelsen har utöver löpande frågor och planerat underhåll arbetat med strategiska frågor, såsom inriktning av styrelsens arbete och arbete med flerårsbudget i syfte att upprätthålla fastighetens status och en rimlig och långsiktigt hållbar avgiftsnivå.

Nedanstående frågor under året kommenteras särskilt.

Nytt energisystem bestående av bergvärme med frånluftsåtervinning driftsattes under juni månad. Projektet har genomförts år 2019-2020 under ledning av Enstar AB. Energibesparingen för värmeproduktion (värme och varmvatten) med det nya energisystemet beräknas bli ca 65% jämfört med tidigare system. Ny energideklaration ska genomföras senast år 2023.

Samtliga fem hyresgästlokaler har varit uthyrda under året. Tre lokaler har bytt hyresgäst. Hyresreduktion enligt statligt paket under Covid-19 pandemin beviljades fyra hyresgäster.

Följande planerat underhåll genomfördes under året:
Målning av två återstående trapphus
Friskluftsfilter byttes i bostäderna
Radonmätning genomfördes
Besiktning av hissar genomfördes
Dammbindning betonggolv och målning av linjer i garage

BP

Framtida planerat underhåll

Föreningen har under året lagt ut arbetet med underhållsplan på Storholmen förvaltning. De har utgått från den befintliga planen samt kompletterat den till år 2071, dvs 50 år. Planen omfattar allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar, installationer samt garage.

Utöver årliga kontroller och årligt löpande underhåll kommer följande större aktiviteter genomföras 2021:

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för bostäder inkl. rengöring av ventilationskanaler

Gula rummet (föreningslokalen) renovering av väggar och tak

Stamspolning

Byte av värmekablar hänggräddor och stuprör

Större underhållsåtgärder kommande år är:

2022: Underhåll lekplatser. OVK lokaler samt filterbyte i bostäder. Renovering av tvättstugor. Byte av termostater.

2023: Renovering ytskikt kretsloppsrum.

Enligt föreningens stadgar avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus vilket blir 819 tkr per år för planerat underhåll. Kostnaderna för detta underhåll bedöms under den närmaste 10-årsperioden öka och uppgå till ca 750 tkr per år mot tidigare ca 200 tkr per år.

Styrelsen har tidigare gjort bedömningen att ett positivt kassaflöde från verksamheten, d.v.s. ett resultat exkl. avskrivningar, om ca 1 000 tkr per år är en rimlig nivå för att upprätthålla en sund ekonomi i föreningen. Mot bakgrund av tidigare goda kassaflöden och ökande kostnader för planerat underhåll bedöms fortsättningsvis ett kassaflöde i nivån 500 tkr - 800 tkr som tillräckligt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen.

Lån och räntekostnader

Avtal tecknat med Svenska Bolån AB för upphandling och omförhandling av föreningens låneportfölj. Totalt 28 250 tkr lån har omförhandlats och placerats hos Stadshypotek fördelat på två lån, 1 800 tkr till 0,48% ränta på 4 år med 45 tkr i amortering per kvartal samt 26 450 tkr till 0,50% ränta på 4 år med 205 tkr amortering per kvartal. Föreningens räntekostnad har därmed sänkts med ca 700 000 kronor på årsbasis. Nya lån har tecknats för att täcka kostnaderna för nytt energisystem. 200 tkr har amorterats under året.

Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid/förfalldatum och räntenivå per 2020-12-31:

<u>Långivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>FF-datum</u>	<u>Räntenivå per 2020-12-31</u>	
Swedbank	16 500 000	2021-03-25	1,320%	Fast ränta
Stadshypotek	7 600 000	2021-03-30	0,900%	Fast ränta
Stadshypotek	10 000 000	2022-03-30	1,360%	Fast ränta
Swedbank	16 500 000	2023-03-24	1,650%	Fast ränta
Stadshypotek	16 250 000	2024-03-30	0,980%	Fast ränta
Stadshypotek	1 800 000	2024-12-01	0,480%	Fast ränta
Stadshypotek	26 450 000	2024-12-30	0,500%	Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-30	1,850%	Fast ränta

Totalt: 111 800 000 kronor

 P3
BP

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 190 (187) medlemmar. Under året har 25 (18) medlemmar tillträtt samt 22 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 20 (10) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 810,21	7 812,17	7 312,15	7 784,27
Resultat efter finansiella poster	-1 947,69	-1 835,20	-1 706,65	-1 635,90
Soliditet %	66,85	68,30	68,78	68,79
Förändr. likvida medel tkr	1 000,00	796,00	924,00	995,00
Genomsnittlig skuldränta %	1,77	1,88	2,11	2,52
Fastighetslån/kvm	13 278,00	12 322,00	12 340,00	12 399,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	31,51	29,24	36,93	37,11
Fastighetens belåningsgrad %	32,51	30,56	30,58	30,51
Årsavgifter/kvm	669,00	669,00	613,00	669,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

FB
BP

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	5 451 713	-11 848 217	-1 835 205	231 858 291
Disposition av föregående års resultat:			-655 704	-1 179 501	1 835 205	0
Årets resultat					-1 947 688	-1 947 688
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	4 796 009	-13 027 718	-1 947 688	229 910 603

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 027 718
årets förlust	-1 947 688
	-14 975 406

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	818 785
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-712 742
i ny räkning överföres	-15 081 449
	-14 975 406

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

FB
BP

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 810 214	7 812 170
Övriga rörelseintäkter	2	152 987	443 675
Summa rörelseintäkter		7 963 201	8 255 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 170 808	-4 652 809
Övriga externa kostnader	4	-610 600	-579 963
Personalkostnader	5	-263 856	-274 968
Avskrivningar		-2 957 834	-2 630 802
Summa rörelsekostnader		-8 003 098	-8 138 542
Rörelseresultat		-39 897	117 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 827	5 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 913 618	-1 957 542
Summa finansiella poster		-1 907 791	-1 952 508
Resultat efter finansiella poster		-1 947 688	-1 835 205
Årets resultat		-1 947 688	-1 835 205

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	341 157 739	334 197 534
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 425	35 887
Pågående nyanläggningar		0	1 839 847
Summa materiella anläggningstillgångar		341 178 164	336 073 268

Summa anläggningstillgångar

341 178 164 **336 073 268**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		100 574	96 057
Övriga fordringar	8	1 372 641	2 021 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	189 337	244 523
Summa kortfristiga fordringar		1 662 552	2 361 703

Kassa och bank

Kassa och bank		1 070 356	1 043 919
Summa kassa och bank		1 070 356	1 043 919
Summa omsättningstillgångar		2 732 908	3 405 622

SUMMA TILLGÅNGAR

343 911 072 **339 478 890**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		4 796 009	5 451 713
Summa bundet eget kapital		244 886 009	245 541 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 027 718	-11 848 217
Årets resultat		-1 947 688	-1 835 205
Summa fritt eget kapital		-14 975 406	-13 683 422
Summa eget kapital		229 910 603	231 858 291
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	86 500 000	103 550 000
Summa långfristiga skulder		86 500 000	103 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 300 000	200 000
Depositionsavgifter		315 981	315 981
Leverantörsskulder		289 453	1 866 156
Skatteskulder		644 164	545 130
Övriga skulder		139 387	34 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	811 484	1 108 545
Summa kortfristiga skulder		27 500 469	4 070 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 911 072	339 478 890

 PB
EP

Förändring av likvida medel

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Årsavgifter

5 635 365

5 635 258

Hyror och övriga intäkter

2 333 663

2 625 620

Kostnader exkl avskrivningar

-6 958 882

-7 465 282

Förändring likvida medel från den löpande verksamheten

1 010 146

795 596

Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar

-1 826 550

1 662 994

Årets amorteringar

8 050 000

-150 000

Aktiverade investeringar

-8 062 731

-1 839 847

Förändring likvida medel

-829 135

468 743

Avräkningskonto och likvida medel vid årets början

3 062 353

2 593 608

Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut

2 233 218

3 062 353

PS
BP

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Bergvärme	3,33%
Laddstolpar	10%
Inventarier	10%

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 635 365	5 635 258
Hyror lokaler	1 030 223	1 015 618
P-plats och garage	1 086 926	1 081 214
Hysesintäkter, övriga objekt	57 700	80 080
	7 810 214	7 812 170

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Laddstolpar el-bilar	9 500	1 500
Avfallshantering, moms	63 070	37 236
Övernattnings-/gästlägenhet	20 800	27 600
Övriga momspl. ersättningar och intäkter	50 158	72 752
Övriga ej momspl ersättningar och intäkter	9 459	304 587
	152 987	443 675

2 PB
BP

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	161 938	227 743
Trädgårdsskötsel	143 145	73 741
Kostnader i samband med städdagar	0	2 262
Trivselåtgärder	0	4 420
Städkostnader	218 723	211 966
Städning extradebiteringar	233 804	105 119
Hyra av entrémattor	45 926	67 638
Snöröjning/sandning	15 242	80 874
Sotning	10 573	1 113
Serviceavtal - ekdetaljer	0	56 916
Serviceavtal - ÅF	35 131	32 820
Hisskostnader	89 922	90 505
Serviceavtal - Portar	42 493	3 704
Besiktningsskostnader	28 210	3 217
Bevakningskostnader grundavtal	41 318	41 318
Sopsugsanläggning	138 136	103 887
Reparationer	451 751	230 657
Planerat underhåll	712 742	1 444 879
Fastighetsel	339 610	198 555
Värme	465 086	892 580
Vatten och avlopp	235 722	217 458
Avfallshantering	168 891	148 223
Försäkringskostnader	80 596	76 615
Bredband	343 508	336 018
Teknisk förvaltning	161 649	0
Hyra för kontorslokal	4 170	0
Förbrukningsmaterial	2 522	581
	4 170 808	4 652 809

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	148 110	148 110
Fastighetsavgift	177 196	170 748
Datorkommunikation	2 768	1 228
Kreditupplysning	13 008	1 240
Hemsida	0	1 228
Porto	110	143
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 205
Revisionsarvode	28 328	16 430
Ekonomisk förvaltning	170 476	129 048
Avgifter Bolagsverket	700	0
Bankkostnader	14 640	1 250
Konsultarvoden	3 422	34 819
Juridisk konsultation	14 624	45 384
Övriga externa tjänster	24 986	10 620
Medlems-/föreningsavgifter	9 300	10 044
Övriga poster	2 932	6 465
Öresavrundning	0	1
	610 600	579 963

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	177 923	182 997
Övriga arvoden	15 000	31 500
Arvode valberedning	5 000	0
Sociala avgifter på arvoden	63 999	60 471
Utbildning kurs/konf/seminarie	1 934	0
	263 856	274 968

BP
BP

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 025 815	263 025 815
Inköp	9 902 577	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 928 392	263 025 815
Ingående avskrivningar	-18 828 281	-16 215 995
Årets avskrivningar	-2 942 372	-2 612 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 770 653	-18 828 281
Utgående redovisat värde	251 157 739	244 197 534
Bokfört värde byggnader	251 157 739	244 197 534
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	341 157 739	334 197 534

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 598	306 598
Ingående avskrivningar	-270 711	-252 195
Årets avskrivningar	-15 462	-18 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-286 173	-270 711
Utgående redovisat värde	20 425	35 887

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 192	2 689
Andra kortfristiga fordringar	201 587	0
Avräkningskonto förvaltare	1 162 862	2 018 434
	1 372 641	2 021 123

BP
BP

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	69 770	66 642
Fastighetsskötsel	0	30 847
Bredband	85 746	86 271
Ekonomisk förvaltning	33 821	32 891
Portar serviceavtal	0	294
Avfallshantering	0	4 551
Bevakningskostnader	0	23 027
	189 337	244 523

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,650	2023-03-24	16 500 000	16 500 000
Swedbank	3,74	2020-12-18	0	18 500 000
Swedbank	1,320	2021-03-25	16 500 000	16 500 000
Stadshypotek	1,360	2022-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,900	2021-03-30	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	0,980	2024-03-30	16 250 000	16 450 000
Stadshypotek	0,480	2024-12-01	1 800 000	0
Stadshypotek	0,500	2024-12-30	26 450 000	0
SBAB	1,85	2025-03-30	16 700 000	16 700 000
Swedbank	1,428	rörlig ränta	0	500 000
Stadshypotek	0,85	2020-01-02	0	1 000 000
			111 800 000	103 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-25 300 000	-200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommade års amortering: 1 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 24 100 000 kr

PS
BP

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	90 648	255 130
Förutbetalda hyror och avgifter	577 771	579 723
Värme	0	112 326
Fastighetsel	64 247	11 691
Vatten	38 047	35 728
Avfallshantering	2 327	8 899
Driftstödsavtal	0	32 820
Juridisk konsultation	0	24 552
Porttelefoner serviceavtal	2 246	0
Porttelefon drift	6 293	0
Löpande reparationer	5 465	30 676
Medlemsavgifter	7 440	0
Ber arvode för revision extern	17 000	17 000
	811 484	1 108 545

 PB
BH

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
	112 600 000	112 600 000

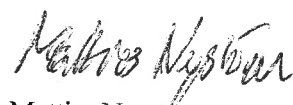
Stockholm den 29/3-21


Börje Passainen


Ewa Bohm


Lena Houghton


Richard Wallin


Mattias Nystrom


Pontus Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21


Tomas Ericson
Autoriserad revisor

PB
BP

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3, org.nr 769612-0794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 och kassaflöde 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstaden 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Uppsala den 21 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor