



Årsredovisning 2019



Brf Sjöstadskanalen

Org nr 769623-2888

§

fastum

www.fastum.se | 90 220

§

ML LD St M

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.

B G
ML LD RA

Styrelsen för Brf Sjöstadskanalen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 fastighet upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juni 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen har den 28 september 2012 förvärvat tomträtten till Båtklubben 7 i Stockholm kommun. Innehavet är inskrivet den 10 oktober 2012. Avgälden är oförändrad i 10 år t.o.m. den 31 juli 2020. Nytt avtal gällande avgälden är tecknat på ytterligare en 10-års period fr.o.m 1 augusti 2020. Avgälden har sänkts i förhållande till nuvarande period.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 035 kvm, och en lokal med en total lokalarea om 429 kvm. Föreningen disponerar över 26 parkeringsplatser och två MC-platser i eget källargarage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre samfälligheter tillsammans med kringliggande fastigheter:

- Sopsugsanläggning
- Gård (med tillhörande anordning för avledning av dagvatten samt belysning)
- Garagenedfart

Kostnaderna för samfälligheterna fördelas mellan deltagande föreningar enligt definierade nyckeltal för respektive samfällighet.

Servitut

Nyttjanderätt avseende dagvattenledning har träffats med Stockholm kommun, förmån Båtklubben 7. Servitut avseende kortläsare och elledning belastar Båtklubben 7 till förmån för Båtklubben 3. Ledningsrätt avseende kall- och spillvattenserviser för Stockholm Vatten kommer att belasta Båtklubben 7.

B

\$

ML TD EA R

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Södermalms Stadsdelsförvaltning	förskola	ja	429	2023-06-30
Fastum AB	garage	ja	27	2022-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och garageplatser.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2027 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Föreningen har avtal rörande fastighetsförvaltning och jourtjänst med NKG Tryggfastigheter AB.
- Städavtal med Ainas Eco Cleaning AB gäller tills vidare.
- Snöröjning för vintersäsongen 2018/2019 har tecknats med Plectra Mark och Trädgård AB.
- Telefoni och bredband levereras även fortsättningsvis av Telia.
- Vatten levereras av Stockholm vatten, värme och el av Stockholm Exergi respektive Energikundservice Sverige AB.
- Minol Mätteknik sköter mätning av förbrukat varmvatten.
- Sophämtningen i återvinningsrummet sköts av Suez Recycling AB.
- Entrémattor sköts av Berendsen Textil service AB.
- Medlemskap i Bostadsrätterna med möjlighet till juridisk rådgivning, utbildningar m.m.
- Avtal har tecknats med Kone för service av hissar.
- Avtal har tecknats med Nomor för rättbekämpning (enligt överenskommelse inom samfälligheten).
- Porttelefonen administreras av styrelsen och styrsystemet hanteras av Aptus Assa Abloy.
- Nycklar, fjärrkontroller och taggar administreras av styrelsen och utfärdas av Automatic Alarm.
- Serviceavtal med Eways om laddstationer.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår 2019 i genomsnitt till 493 kr/kvm boyta per år med en månad avgiftsfritt.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

B

5

ML 24 21
10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 karakteriserades av fortsatt god ekonomi och kostnadskontroll. Inga betydande oförutsedda händelser eller kostnader noterades och styrelsen har därför fortsatt med den etablerade strategin att balansera kort- och långsiktig nytta vid hanterandet av uppkommet överskott genom att dels ha en avgiftsfri månad och dels extraamortera på lånen. Styrelsen har även fortsatt strategin med att ha lånen uppdelade i tre treårslån med årsvis rullande förfallodagar. Under 2019 omsattes ett lån till väsentligt lägre ränta, vilket ger positiv påverkan på ekonomin. Alla lån har nu låg ränta, vilket gör att vi inte kommande år kommer att få motsvarande positiva effekt. Strategin kommer dock att medföra en långsam kostnadsökning vid kommande räntehöjningar.

Under mandatperioden har styrelsen utöver löpande verksamhet genomfört ett antal förändringar och förbättringar. Ett viktigt område har varit miljöförbättrande åtgärder, där vi har installerat ett antal laddstationer i garaget så att det blir möjligt för medlemmar att byta till elbil. Förutom miljönyttan så anser vi också att detta är en värdehöjande investering för fastigheten eftersom trenden mot eldrift är tydlig och framtida köpare/medlemmar sannolikt kommer att förvänta sig detta. Tidpunkten valdes också med hänsyn till gällande bidragsregler (vi har fått bidrag för ungefär halva investeringskostnaden). Behov samt möjligheten till bidrag kommer att vara viktiga faktorer för beslut om framtida utbyggnad.

En annan miljöinvestering är bytet till LED-belysning. Den totala installerade lampeffekten har minskat till c:a en tredjedel, vilket direkt ger motsvarande kostnadsbesparing. Bättre styrning (med sensorer) ger ytterligare lägre elförbrukning och med väsentligt lägre underhållskostnader kommer den totala besparingen att bli ännu större. Samtidigt har vi även fått nödbelysning i trapphusen samt väsentligt bättre belysning i vissa lokaler.

Andra områden/aktiviteter att lyfta fram är:

- Renovering av sedumtak
- Införskaffande av hjärtstartare
- Slutförande av GDPR-krav
- Inrättande av hobbyrum
- Ökat engagemang i samfälligheten för gården
- Nytt garageavtal med Fastum
- Ny sopsortering
- Förbättringar av låssystem (inkl. nödöppning av garageport)
- Nytt torkskåp i tvättstugan
- Sommarfest

Sedan tidigare finns en underhållsplan som styrelsen följer. Som en del i detta har förberedelser påbörjats för kontroll/besiktning av fastigheten inför avslut av det 10-åriga leverantörsansvaret. Det pågår även en löpande utvärdering av våra tjänste- och produktleverantörer.

Samarbetet/ansvarsfördelningen med förskolan fortsätter att utvecklas positivt och i nuläget finns inga kända problem.

Under året har en ordinarie styrelsemedlem flyttat och därmed lämnat styrelsen.

Bolagsverket har godkänt föreningens nya stadgar 2019-06-26.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (76) medlemmar. Under året har 5 (8) medlemmar tillträtt samt 6 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (4) överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

8
5
ML
ST
M
LD

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter
Bo Thunell, ordförande
Lars Annerberg, kassör
Charlotte Falck, avgått november
Ragnar Österlund
Maria Lindblom

Suppleanter
Jan-Erik Danielsson
Lena Dahlberg
Lennart Gjällby
Stefan Mörlin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ordinarie
Huvudansvarig, Ella Bladh

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB suppleant

Valberedning

Gudrun Ståhl Rohdin Sammankallande
Zsuzsanna Reisch

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 805	3 796	3 959	3 760
Resultat efter finansiella poster	-1 313	-1 487	-1 341	-1 614
Avskrivningar	-2 331	-2 331	-2 331	-2 331
Resultat exkl avskrivningar	1 019	844	990	717
Soliditet (%)	88,43	87,93	87,51	87,16
Skuldränta (%)	0,88	1,09	1,47	1,90
Fastighetslån kr/kvm	7 398	7 789	8 180	8 447
Årsavgifter kr/kvm	493	489	533	489

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

B

ML SA Jb
D

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

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

Årsavgifter kr/kvm

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 970 000	100 000 000	558 000	-6 068 882	-1 487 410	236 971 708
Disposition av föregående års resultat:			111 600	-1 599 010	1 487 410	0
Årets resultat					-1 312 517	-1 312 517
Belopp vid årets utgång	143 970 000	100 000 000	669 600	-7 667 892	-1 312 517	235 659 191

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 667 891
årets förlust	-1 312 517
	-8 980 408

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	111 600
i ny räkning överföres	-9 092 008
	-8 980 408

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

8

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 804 543	3 796 153
Övriga rörelseintäkter		51 210	0
Summa rörelseintäkter		3 855 753	3 796 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 208 205	-2 225 655
Övriga externa kostnader	4	-272 160	-286 823
Personalkostnader	5	-86 908	-87 807
Avskrivningar	6	-2 331 472	-2 331 472
Summa rörelsekostnader		-4 898 745	-4 931 757
Rörelseresultat		-1 042 992	-1 135 604
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 525	-351 806
Summa finansiella poster		-269 525	-351 806
Resultat efter finansiella poster		-1 312 517	-1 487 410
Årets resultat		-1 312 517	-1 487 410

B

ML
84
LD
Z
Gm

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	6	263 453 352	265 784 824
Pågående nyanläggningar		109 610	0
Summa materiella anläggningstillgångar		263 562 962	265 784 824

Summa anläggningstillgångar

263 562 962

265 784 824

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	2 499 605	3 282 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	372 962	390 639
Summa kortfristiga fordringar		2 872 567	3 672 734

Kassa och bank

Kassa och bank		47 874	49 424
Summa kassa och bank		47 874	49 424
Summa omsättningstillgångar		2 920 441	3 722 158

SUMMA TILLGÅNGAR

266 483 403

269 506 982

B

ML SA TD M gr

Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		243 970 000	243 970 000
Fond för yttre underhåll		669 600	558 000
Summa bundet eget kapital		244 639 600	244 528 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 667 891	-6 068 882
Årets resultat		-1 312 517	-1 487 410
Summa fritt eget kapital		-8 980 408	-7 556 292
Summa eget kapital		235 659 192	236 971 708
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	28 660 640	30 352 648
Summa långfristiga skulder		28 660 640	30 352 648
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 192 008	1 077 048
Leverantörsskulder		86 178	204 565
Skatteskulder		254 400	273 840
Övriga skulder	10	93 589	102 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	537 396	524 294
Summa kortfristiga skulder		2 163 571	2 182 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 483 403	269 506 982

WD
SA ML M

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 312 517	-1 487 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 331 472	2 331 472
Förändring skatteskuld/fordran		234 696	-201 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 253 651	642 244
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		309 279	256 219
Förändring av leverantörsskulder		-118 387	86 165
Förändring av kortfristiga skulder		118 772	-317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 563 315	984 311
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-109 609	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 609	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 692 008	-1 577 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 692 008	-1 577 048
Årets kassaflöde		-238 302	-592 737
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 822 677	2 415 414
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 584 375	1 822 677

B

SN
SL
ML
LD
M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Beträffande redovisning av tomträtt, se nedan under materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tomträtt

När byggnad och tomträtt förvärvas tillsammans och byggnaden utgör 50 % eller mer ska hela anskaffningsvärdet hänföras till byggnaden. Byggnaden och tomträtten skrivs följaktligen av tillsammans.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Tomträtt	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 988 833	1 972 157
Hyror lokaler	1 278 252	1 237 704
Hyror bilplatser	405 913	411 796
Kabel-tv och bredband	116 160	116 160
Vatten debiterad på medlemmar	32 061	58 336
Avgiftsbortfall bostad	-16 676	0
	3 804 543	3 796 153

B

SA
ML
LD
Ma

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	53 789	58 064
Trädgård	7 335	0
Städkostnader	45 693	69 457
Hyra av entrémattor	14 484	15 615
Snöröjning/sandning	20 680	20 680
Hisskostnader reparationer och serviceavtal	31 881	27 157
Portar	11 438	0
Radonmätning	1 084	0
Myndighetskrav	0	6 215
Bevakn.kostn utryckning/jour	9 389	0
Gemensamhetsanläggning	153 060	122 769
Reparationer	146 215	62 678
Periodiskt underhåll	0	34 279
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	0	42 643
Fastighetsel	104 537	99 486
Uppvärmning	271 845	267 655
Vatten och avlopp	61 418	60 350
Avfallshantering	45 333	36 277
Försäkringskostnader	29 675	36 797
Tomträttsavgäld och arrende ledningar	1 114 286	1 114 255
Kabel-tv och bredband	85 395	117 942
Försäkringsersättningar	-20 036	0
Förbrukningsinventarier	17 211	16 109
Förbrukningsmaterial	3 494	17 228
Öresavrundning	-1	-1
	2 208 205	2 225 655

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	117 480	136 920
Bredband, hemsida, tele och kontorsmaterial	4 655	6 006
Porto	2 732	3 064
Föreningsgemensamma kostnader	5 650	4 980
Revisionsarvode inkl rådgivning	46 314	33 516
Ekonomisk förvaltning	69 880	64 458
Bankkostnader	3 550	2 397
Konsultarvoden	4 243	4 244
Medlems-/föreningsavgifter	5 580	5 470
Övrigt, avläsning varmvattenförbr, stämma, div utlägg	11 778	25 768
Lämnade bidrag och gåvor	298	0
	272 160	286 823

B

for

LD
M
M

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	16 908	17 807
	86 908	87 807

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	192 261 128	192 261 128
Investeringsmoms förskola	-2 807 128	-2 807 128
Investeringsmoms garage	-2 332 816	-2 332 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	187 121 184	187 121 184
Ingående avskrivningar byggnad	-7 998 270	-6 427 016
Årets avskrivningar byggnad	-1 571 254	-1 571 254
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-9 569 524	-7 998 270
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	90 466 000	90 466 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	90 466 000	90 466 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-3 804 090	-3 043 872
Årets avskrivningar tomträtt	-760 218	-760 218
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-4 564 308	-3 804 090
Utgående redovisat värde	263 453 352	265 784 824
Taxeringsvärden byggnader	101 800 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark	82 948 000	55 692 000
	184 748 000	148 692 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	88 298	342 434
Avräkningskonto förvaltare	1 536 501	1 773 253
Investeringsmoms, utbetalas årsvis med 291 602 kr	874 806	1 166 408
	2 499 605	3 282 095

B

ST
MD
MT

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremie	17 308	17 312
Ekonomisk förvaltning	18 832	18 059
Tomträttsavgäld	278 300	278 300
Kostnad för gemensam sopsug	16 240	14 265
Fastighetsskötsel	4 739	4 300
Avgift dagvattenledning	1 102	1 086
Kabel-tv	29 572	28 742
Medlemskap Bostadsrätterna	5 690	5 580
Vattenavgifter debiteras medlemmar	0	22 995
Hemsida	1 179	0
	372 962	390 639

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,90	2021-09-30	6 841 948	7 373 956
Stadshypotek	0,80	2022-09-30	4 781 100	4 781 100
Stadshypotek	0,80	2022-09-30	6 667 240	7 172 280
Stadshypotek	0,88	2020-09-30	11 562 360	12 102 360
Kortfristig del av lån			-1 192 008	-1 077 048
			28 660 640	30 352 648

Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 23 892 608 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	93 589	102 879
	93 589	102 879

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	50 117	51 872
Styrelsearvoden	45 040	45 040
Sociala avgifter	14 152	13 962
Revision	22 000	18 115
Fastighetsel	7 807	10 593
Fjärrvärme	34 151	35 242
Avfallskostnader	3 373	0
Städning	0	4 626
Vatten	10 260	0
Förutbetalda avgifter och hyror	350 496	344 844
	537 396	524 294

Gr
B
4
ST
M
Not

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Stockholm 2020-05-13



Bo Thunell
Ordförande



STEFAN MÖRLIN
SUPPLEANT.
Ragnar Österlund



Maria Lindblom



Lars Annerberg



Lena Dahlberg
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen, org.nr 769623-2888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Sjöstadskanalen för år 2019 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.

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.

B

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 13 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor