

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2047.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

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 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen äger andelar i två gemensamhetsanläggningar. 9 % av sopsugsanläggning och 31 % av garageanläggning. Sopsugsanläggningen förvaltas av Sickla Kaj. Garageanläggningen förvaltas i samråd med de delägande föreningarna. Brf Sjöportalen disponerar 36 garageplatser inom gemensamhetsanläggningen.

Styrelsen

Rolf Henrik Steffen Berglund	Ledamot	Från 180515
Sten Magnus Hök	Ledamot	Från 180515
Stefan Andreas Leira Hagberg	Ledamot	Från 180515
Alf Fredrik Lysén	Ledamot	Från 180515
Sune Löfgren	Ledamot	Till 180515
Sten Penhoff	Ledamot	
Marie-Louise Thaning	Ledamot	Till 180515
Yngve Ulströd	Ledamot	Till 180515
Richard Vinde	Ledamot	Till 180515
Rolf Berglund	Suppleant	Till 180515
Jonas Björkberg	Suppleant	Till 180515
Eva Ulrika Haapaniemi	Suppleant	Från 180515
Stefan Leira Hagberg	Suppleant	Till 180515
Thomas Parmenfäldt	Suppleant	Till 180515

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sten Penhoff.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Helleklint

Ordinarie Extern

MAZARS

Valberedning

Eva Libell

Monika Löfgren

Anna-Lena Pastarus

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-14. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kobben 1	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus.

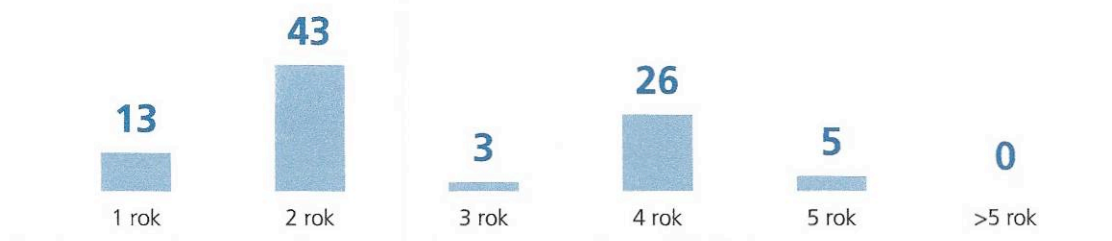
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt uppgifter från Stadsbyggnadskontoret BTA 8 843 kvm varav 7 369 m² utgör lägenhetsyta och 110 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorslokal	63 m ²	2105
Kontorslokal	63 m ²	2205

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av cirkulationspump för varmvatten	2018	
Byte av lampor i ljuspelare	2018	
Byte av server och uppgradering av larm och passersystem.	2018	
Byte av pumpar och ställdon i värmesystemet samt byte av filter i ventilationen	2018	
Uppgradering av larm- och passersystem	2018	
Spolning av avlopp o stammar	2018	
Slutförande av renovering/förbättring av altandörrar och dörrar i franska balkonger i A- och B-huset	2017 - 2018	Det mesta är utfört under 2017.
Taksäkerhetsbesiktning.	2017	
Injustering och rekonditionering av VVS inklusive solvärmesystem.	2017 - 2018	
Inventering och analys av golvärme	2017 - 2018	
OVK åtgärder utfört	2017	
Ommålning av putsfasad, C huset.	2017	
Lagning av stensockel.	2017	
Fasadrevision (enstegsfasad)	2017	Fasaden är i gott skick och mindre skador är lagade.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny energideklaration	2019	
Underhåll av värme- och ventilationssystemen	2019	Pågår under flera år
Byte av trätrall på altaner	2020	Start 2019
Underhåll av fasaden och balkonger mm	2023	Pågår under 2023 och 2024

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' at the top, 'MM', 'RV', and 'SUK' with a checkmark.

Föreningens ekonomi

Efter två år med höga kostnader för underhåll av föreningens fastigheter har styrelsen under den andra halvan av 2018 fokuserat på att stärka likviditeten.

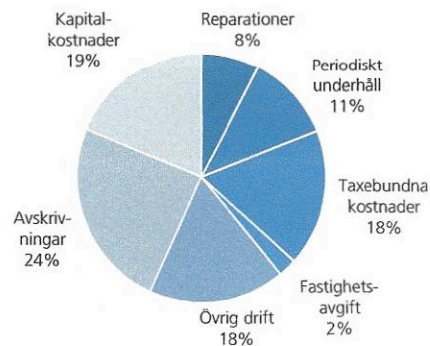
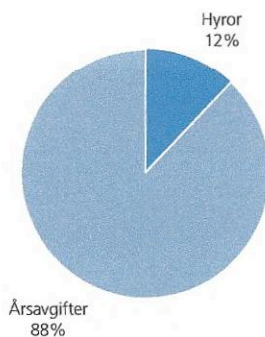
Ett SWAP-kontrakt har förfallit under året och nu återstår endast ett kontrakt med förfalldag 2020-02-28. Det sänker föreningens räntekostnader, men samtidigt förväntas låneräntorna höjas de närmaste åren. För ett av lånen har räntan bundits till 2020-05-17. Under 2019 kan ytterligare ett lån komma att bindas.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	991 392	1 643 057
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 283 182	6 354 492
Finansiella intäkter	137	137
Minskning kortfristiga fordringar	41 118	0
Ökning av kortfristiga skulder	243 480	0
	6 567 917	6 354 629
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 244 706	4 891 707
Finansiella kostnader	1 402 828	1 385 945
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 596
Minskning av långfristiga skulder	150 000	115 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	602 046
	5 797 534	7 006 294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 761 775	991 392
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	770 383	-651 665

*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 1 337 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att effektivisera styrelsens arbete har föreningens verksamhet delats in i tydliga ansvarsområden för teknisk resp. ekonomisk förvaltning, förvaltning av gemensamma ytor samt medlemskontakter. Den tekniska förvaltningen har i sin tur delats upp i fastighetsskötsel samt skötsel av de tekniska systemen för värme, ventilation och el. Rutiner och system inom resp. område har utvecklats.

Entreprenörer inom resp. område har fått större och tydligare uppdrag, vilket innebär att styrelsen inte behöver engagera sig i varje enskilt ärende. Styrelsens arbete har förenklats och antalet styrelsemöten har därmed kunnat minskas. Förhoppningen är att dessa åtgärder skall göra det lättare för medlemmar att kunna åta sig styrelseuppdrag.

För fastighetsskötsel har Åkerlunds fastighetsservice anlitats. De ansvarar även för systemet för felanmälan samt rutiner för åtgärder med anledning av anmälda fel. Skötsel, underhåll och utveckling av föreningens tekniska system hanteras av Enstar. Vår ekonomiska förvaltare har tagit över administrationen av garagen inkl. köhanteringen. De har även tagit över information till mäklare i samband med lägenhetsförsäljningar. Från 1 juli har Veolia engagerats för hämtning av miljösoapor. Ny entreprenör kommer att engageras för skötsel och underhåll av föreningens yttre miljö inklusive planteringar. Städningen sköts som tidigare av ELPA.

Från maj 2018 är styrelse- och gästlägenheterna utyrda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	745	796	847
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 400	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 056	9 076	9 091	9 146
Elkostnad/m ² totalyta	30	26	27	32
Värmekostnad/m ² totalyta	124	117	102	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	190	185	355	331
Soliditet (%)	75	75	75	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 193	-1 751	-2 056	-595
Nettoomsättning (tkr)	6 262	6 026	6 367	6 719

Ytuppgifter se sidan 2 "byggnadsår och ytor"

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FL" and "SAB h".

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	63 579 000	0	0	63 579 000
Upplåtelseavgifter	150 506 000	0	0	150 506 000
Fond för yttre underhåll	3 174 709	1 383 000	-1 185 608	2 977 317
S:a bundet eget kapital	217 259 709	1 383 000	-1 185 608	217 062 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 377 293	-1 383 000	-565 707	-6 428 586
Årets resultat	-1 192 507	-1 192 507	1 751 315	-1 751 315
S:a ansamlad förlust	-9 569 800	-2 575 507	1 185 608	-8 179 901
S:a eget kapital	207 689 909	-1 192 507	0	208 882 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 192 507
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 994 294
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 000
summa balanserat resultat	-9 569 801

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

844 595
-8 725 206

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 261 609	6 026 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 573	328 092
Summa rörelseintäkter		6 283 182	6 354 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 753 159	-4 284 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 736	-444 949
Personalkostnader	Not 6	-136 811	-162 170
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 828 292	-1 828 292
Summa rörelsekostnader		-6 072 998	-6 719 999
RÖRELSERESULTAT		210 184	-365 507
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 402 828	-1 385 945
Summa finansiella poster		-1 402 691	-1 385 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 192 507	-1 751 315
ÅRETS RESULTAT		-1 192 507	-1 751 315

Handwritten signatures and initials:
 M... PL
 B... 30/11
 h

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	273 889 132	275 717 424
Summa materiella anläggningstillgångar	273 889 132	275 717 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	273 889 132	275 717 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 695 482	974 741
Summa kortfristiga fordringar	1 695 497	974 741
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	160 609	152 100
Summa kassa och bank	160 609	152 100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 856 106	1 126 841
SUMMA TILLGÅNGAR	275 745 238	276 844 265

Handwritten signatures and initials:
 M. P. Z.
 S. S.
 L.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 174 709	2 977 317
Summa bundet eget kapital		217 259 709	217 062 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 377 293	-6 428 586
Årets resultat		-1 192 507	-1 751 315
Summa fritt eget kapital		-9 569 800	-8 179 901
SUMMA EGET KAPITAL		207 689 909	208 882 416
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 000 000	0
Summa långfristiga skulder		17 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	49 730 000	66 880 000
Leverantörsskulder		464 003	318 162
Skatteskulder		4 402	2 422
Övriga skulder		140 455	22 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	716 469	738 651
Summa kortfristiga skulder		51 055 329	67 961 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 745 238	276 844 265

[Handwritten signatures and initials]

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	2018	2017
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 489 356	5 489 356
Hyror lokaler momspliktiga	154 000	0
Hyror garage moms	98 000	367 968
Hyror garage	500 400	117 600
Hyror förråd	3 200	0
Gästlägenhet	16 800	51 620
Öresutjämning	-147	-144
	6 261 609	6 026 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 835	0
Försäkringsersättning	0	214 360
Återbäring försäkringsbolag	0	100 000
Övriga intäkter	18 738	13 732
	21 573	328 092

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 331	159 930
	Fastighetsskötsel beställning	19 685	30 435
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 871	123 353
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 249	20 212
	Snöröjning/sandning	26 064	17 313
	Städning entreprenad	106 235	106 500
	Städning enligt beställning	1 250	610
	Mattvätt/Hyrmattor	16 772	12 700
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	97 145
	Hissbesiktning	5 331	7 815
	Bevakning	14 885	16 272
	Gemensamma utrymmen	0	11 299
	Garage	85 679	151 030
	Sophantering	0	6 000
	Gård	15 360	0
	Serviceavtal	127 323	77 124
	Förbrukningsmateriel	876	762
	Teleport/hissanläggning	7 670	0
		559 582	838 500
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 308	19 478
	Brf Lägenheter	138 391	0
	Lokaler	1 120	5 291
	Tvättstuga	8 938	18 217
	Sophantering/återvinning	12 054	494
	Entré/trapphus	11 125	0
	Lås	12 845	2 101
	VVS	125 545	33 288
	Värmeanläggning/undercentral	76 008	54 425
	Ventilation	9 095	124 958
	Elinstallationer	8 168	1 987
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	56 342	13 703
	Hiss	14 706	21 867
	Huskropp utvändigt	0	12 763
	Tak	8 383	5 038
	Fasad	19 994	10 175
	Fönster	7 188	0
	Balkonger/altaner	16 632	-12 505
	Mark/gård/utemiljö	0	31 587
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 810
	Vattenskada	21 218	324 572
		571 059	673 249
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	474 736	506 598
	VVS	244 689	0
	Värmeanläggning	0	141 951
	Ventilation	0	75 170
	Elinstallationer	82 813	0
	Fasad	0	331 521
	Balkonger/altaner	0	130 368
	Mark/gård/utemiljö	42 357	0
		844 595	1 185 608

MFL
A se
L

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
forts	Taxebundna kostnader		
	El	222 561	191 704
	Värme	911 329	877 111
	Vatten	116 453	109 328
	Sophämtning/renhållning	75 637	122 680
		1 325 980	1 300 823
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 339	56 043
	Samfällighetsavgift	169 420	127 065
	Kabel-TV	53 184	52 400
		277 943	235 508
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	174 000	50 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 753 159	4 284 588

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	424	0
	Tele- och datakommunikation	3 675	33 481
	Juridiska åtgärder	2 508	122 625
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	38 813	18 750
	Föreningskostnader	97 219	15 785
	Styrelseomkostnader	0	4 186
	Fritids- och trivselkostnader	936	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	86 266	88 034
	Administration	33 890	51 960
	Korttidsinventarier	20 336	4 119
	Konsultarvode	54 250	93 344
	Föreningsavgifter	6 390	6 390
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	0
	OBS konto	400	0
		354 736	444 949

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 250	124 830
	Sociala kostnader	30 561	37 340
		136 811	162 170

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'M. R.' and 'S. L.'

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 812 283	1 812 283
	Förbättringar	16 009	16 009
		1 828 292	1 828 292

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 521 565	290 521 565
	Utgående anskaffningsvärde	290 521 565	290 521 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 804 142	-12 975 850
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 828 292	-1 828 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 632 433	-14 804 142
	Planenligt restvärde vid årets slut	273 889 132	275 717 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 390 960	72 390 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	120 215 000	120 215 000
	Taxeringsvärde mark	74 264 000	74 264 000
		194 479 000	194 479 000
	Uppldelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	194 479 000	194 479 000
		194 479 000	194 479 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår 31 % av en samägd gemensamhetsanläggning vid Babordsgatan 4-10. I januari 2005, efter att garageanläggningen registrerats för frivillig skattskyldighet för moms, återbetalade Skatteverket till föreningen produktionskostnadsmoms om kronor 2 429 589. Brf Sjöportalen ursprungliga investering i garageanläggningar beräknades, exkl. moms, till kronor 9 718 356.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	90 064	90 082
	Momsavräkning	0	41 518
	Klientmedel hos SBC	1 601 166	839 292
	Inkasso	4 252	0
	Fordringar	0	3 849
		1 695 482	974 741

Handwritten signatures and initials:
 M...
 FC
 S...
 L

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 977 317	2 043 450
	Reservering enligt stadgar	1 383 000	1 383 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 185 608	-449 133
	Vid årets slut	3 174 709	2 977 317

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,428 %	10 000 000	10 000 000	2019-06-04
	Nordea	0,583 %	5 900 000	6 050 000	2019-09-30
	Nordea	0,406 %	16 830 000	16 830 000	2019-08-30
	Nordea	0,406 %	17 000 000	17 000 000	2019-08-30
	Nordea	0,800 %	17 000 000	17 000 000	2020-05-15
	Summa skulder till kreditinstitut		66 730 000	66 880 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 730 000	0	
			17 000 000	66 880 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 730 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Räntesats %	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,224 %	17 000 000	2020-02-28
Summa lån som omfattas av ränteswapar		17 000 000	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature] S2A
 L

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Ränta	72 502	126 657
	Avgifter och hyror	512 547	480 574
		716 469	738 651

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång av värmesystem

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10,4 2019


Rolf Henrik Steffen Berglund
Ledamot


Sten Magnus Hök
Ledamot


Stefan Andreas Leira Hagberg
Ledamot


Alf Fredrik Lysén
Ledamot


Sten Penhoff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17,4 2019


Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöportalen 1
Org. nr 769607-6475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöportalen 1 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöportalen 1 för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Sjöportalen 1 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 17 april 2019



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor