

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 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 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Hammarby. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug. Föreningen har även en andel om 31% i gemensamhetsanläggning för garage.

Styrelsen

Jan Carlsson	Ordförande	Avgick 2016-05-31
Yngve Magnus Ulströd	Ordförande	Tillträdde 2016-05-31
Sune Löfgren	Ledamot	Tillträdde 2016-05-31
Lars Nilsson	Ledamot	Avgick 2016-05-31
Markus Norlin	Ledamot	Avgick 2016-09-30
Thomas Leif Parmenfälth	Ledamot	
Marie-Louise Thaning	Ledamot	
Gustaf Carl Eriksson	Suppleant	
Lena Larsson	Suppleant	Avgick 2016-03-14
Stefan Andreas Leira Hagberg	Suppleant	Tillträdde 2016-05-31
Olga Maria Cecilia A Löfquist	Suppleant	Tillträdde 2016-05-31
Stefan Sundell	Suppleant	Avgick 2016-05-31
Rickard Victor Vinde	Suppleant	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvätt av fasader mot vattnet avseende algbildning och andra föroreningar	2016	
Storstädning av allmänna utrymmen i fastigheterna	2016	
Beskärning av buskar på gården	2016	
Byte av pump på gården	2016	
Installation av ny, mer effektiv avgasare för att förbättra det vattenburna värmesystemet	2016	
Byte av trasiga plattor på stensatt mur	2016 - 2017	
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2016	
Slutförande av renovering/förbättring av altandörrar och franska balkonger i A- och C-huset	2015 - 2016	JM står för del av kostnaden.
Renovering och förbättring av altandörrar och franska balkonger	2013 - 2014	Del av kostnaden står JM och fönstertillverkaren för.

Planerat underhåll

Planerat underhåll 2017 överensstämmer med underhållsplanen 2017-2016. Jmf. Not 14.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Yttre skötsel	Plectra Mark & Trädgård AB
Grovsopor	SUEZ AB
Teknisk förvaltning	Primär Fastighetsförvaltning AB
Kabel-TV	ComHem
Larm och bevakning	Avarn
Teknisk förvaltning värme	Enstar AB
Underhållsplan	Sustend AB

Föreningens ekonomi

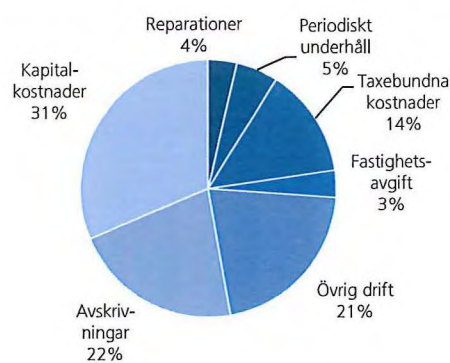
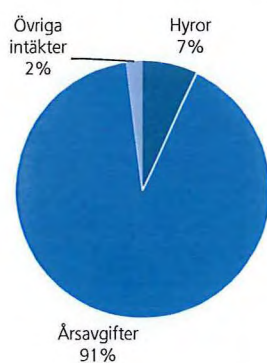
Inga amorteringar på föreningens lån kommer att göras under 2017 för att säkra visst, särskilt kostbart underhåll.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-07-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 825 635	2 226 139
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 434 915	6 719 156
Finansiella intäkter	737	1 994
Minskning kortfristiga fordringar	132 723	0
Ökning av kortfristiga skulder	312 267	0
	6 880 641	6 721 150
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 004 752	3 015 105
Finansiella kostnader	2 658 467	2 473 179
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-362 993
Ökning av kortfristiga fordringar	0	154 644
Minskning av långfristiga skulder	400 000	462 880
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 378 839
	7 063 219	7 121 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 643 057	1 788 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-182 578	-400 504

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna sänktes per 2016-07-01 med 12%.

På föreningsstämmans uppdrag har styrelsen framtagit och stämman därefter antagit en finanspolicy för framtida hantering av föreningens lån och finansiella aktiviteter.

Föreningens byggnader och markanläggningar är närmare 15 år gamla. Under senhösten år 2016 framtoogs därför en ny grundlig och detaljerad underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 fram till 2046.

Med anledning av sänkningen av årsavgifterna, tidigare etablerade ränteswappar och utökat underhållsbehov enligt den nya underhållsplanen kommer styrelsen på den föreningsstämman inleda en diskussion om ökning av föreningens intäkter och en prioritering av kommande underhåll.

Vårt värme- och ventilationssystem har varit komplicerat att justera och underhålla. Styrelsen har därför upphandlat en teknisk genomgång och en särskild teknisk förvaltning av detta, vilket bör ge mycket bättre kontroll av kvaliteten av både luft och värme i lägenheterna samt en bättre energiförvaltning. En del av arbetet är att också få igång en säker och bra drift av vår solvärmeanläggning för varmvatten.

Underhåll är också viktigt i de enskilda lägenheterna och styrelsen kommer på föreningsstämman presentera åtgärder som medlemmarna kan göra själva.

Styrelsen har sedan förra stämman lagt stor vikt på systematisk uppföljning och kontroll av avtalen med entreprenörer och leverantörer. Flera avtal är upphandlade på nytt och arbete med detta fortsätter.

Styrelsen har skapat en systematisk process för uppföljning av motioner och löpande ärenden. Vi har nu ett arkivsystem för ritningar, avtal, protokoll och annan dokumentation. Syftet är att få en tydligare ansvarsfördelning i styrelsen, göra överlämning enklare till medlemmar som engagerar sig i styrelsen, öka transparensen i styrelsens arbete och att bättre följa upp tidigare ärenden och beslut.

Från ett digitalt arkiv för ritningar kan medlemmar få PDF-kopior av originalritningar på sina lägenheter.

Föreningens interna IT-system omfattar passersystem, larmsystem, webbplats, e-post och digitalt arkiv. Vi har offerter på förnyelse och förbättringar av låssystem och säkerhetssystem. Det är en fråga om vi ska behålla porttelefonen samt bokning av tvättstugan via terminal vid tvättstugan.

En OVK utfördes i december 2016. Åtgärder och rensning av kanaler skall utföras.

Föreningen har nu en Brandskyddspolicy. Styrelsen uppmanar medlemmarna att läsa den noggrant och komma med förslag om det önskas förbättringar.

Till årsstämman 2016 kom det in 20 motioner. Det visar en hög entusiasm från medlemmarna. Styrelsen kommer under årsstämman 2017 lägga fram beslut och kommentarer till motionerna.

Bostadsrättshavaren i Hus C har ansökt om stämning i Stockholms Tingsrätt och yrkat ersättning för skador och andra utgifter efter vattenläckage och vattenskador i lägenheten. Föreningen och bostadsrättshavaren har ingått en förlikning som har stadfäst i dom.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 18 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	796	847	840	807
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 091	9 146	9 209	9 271
Elkostnad/m ² totalyta	28	32	28	35
Värmekostnad/m ² totalyta	104	119	96	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	11	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	361	336	385	381
Soliditet (%)	75	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 056	-595	-941	-440
Nettoomsättning (tkr)	6 367	6 719	6 667	6 415

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 369 m² bostäder.

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	2 043 450	257 915	0	1 785 535
S:a bundet eget kapital	216 128 450	257 915	0	215 870 535
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 438 860	-257 915	-595 426	-2 585 520
Årets resultat	-2 055 859	-2 055 859	595 426	-595 426
S:a ansamlad förlust	-5 494 719	-2 313 774	0	-3 180 945
S:a eget kapital	210 633 731	-2 055 859	0	212 689 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 055 859
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 180 946
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-257 915</u>
summa balanserat resultat	-5 494 720

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

<u>449 133</u>
-5 045 587

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 366 646	6 718 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 269	362
Summa rörelseintäkter		6 434 915	6 719 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 467 866	-2 711 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 876	-179 697
Personalkostnader	Not 6	-129 010	-124 343
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 828 292	-1 828 292
Summa rörelsekostnader		-5 833 044	-4 843 396
RÖRELSERESULTAT		601 871	1 875 760
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		737	1 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 658 467	-2 473 179
Summa finansiella poster		-2 657 730	-2 471 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 055 859	-595 426
ÅRETS RESULTAT		-2 055 859	-595 426

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	277 545 715	279 374 007
Summa materiella anläggningstillgångar	277 545 715	279 374 007
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	277 545 715	279 374 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-4	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 781 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	138 059
Summa kortfristiga fordringar	1 049 867	1 919 836
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	717 044	162 375
Summa kassa och bank	717 044	162 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 766 910	2 082 211
SUMMA TILLGÅNGAR	279 312 626	281 456 218

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 043 450	1 785 535
Summa bundet eget kapital		216 128 450	215 870 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 438 860	-2 585 520
Årets resultat		-2 055 859	-595 426
Summa fritt eget kapital		-5 494 719	-3 180 945
SUMMA EGET KAPITAL		210 633 731	212 689 590
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	66 995 000	66 932 120
Summa långfristiga skulder		66 995 000	66 932 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	462 880
Leverantörsskulder		345 095	224 233
Skatteskulder		152 837	71 400
Övriga skulder		25 028	22 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 160 935	1 053 020
Summa kortfristiga skulder		1 683 895	1 834 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 312 626	281 456 218

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 863 308	6 237 899
Hyror garage moms	445 824	445 824
Gästlägenhet	57 600	35 095
Öresutjämning	-86	-23
	6 366 646	6 718 794

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	68 268	0
Övriga intäkter	1	362
	68 269	362

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	154 392	147 689
	Fastighetskötsel beställning	88 481	28 353
	Fastighetskötsel gård entreprenad	56 849	48 965
	Fastighetskötsel gård beställning	47 892	4 000
	Snöröjning/sandning	7 100	20 829
	Städning entreprenad	82 751	70 813
	Städning enligt beställning	31 767	27 525
	Mattvätt/Hyrmattor	8 746	9 370
	OVK Obl. Ventilationskontroll	49 938	0
	Hissbesiktning	5 239	5 100
	Myndighetstillsyn	3 438	0
	Bevakning	-11 345	19 631
	Gemensamma utrymmen	7 665	0
	Garage	107 678	162 963
	Gård	8 420	7 013
	Serviceavtal	70 212	70 281
	Förbrukningsmateriel	15 380	30 713
	Störningsjour och larm	6 065	7 988
	Brandskydd	2 900	0
		743 567	661 231
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	15 929
	Tvättstuga	23 340	6 824
	Sophantering/återvinning	6 979	7 750
	Entré/trapphus	0	32 465
	Lås	27 457	9 344
	VVS	146 710	17 545
	Värmeanläggning/undercentral	32 549	17 833
	Ventilation	15 940	0
	Elinstallationer	5 111	4 193
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 414	988
	Hiss	9 486	0
	Tak	8 781	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 229	25 179
	Vattenskada	14 542	95 427
		310 538	233 477
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	159 659	0
	Gemensamma utrymmen	0	34 375
	Entré/trapphus	111 349	45 043
	Fasad	178 125	0
		449 133	79 418
	Taxebundna kostnader		
	El	205 214	237 762
	Värme	763 407	879 173
	Vatten	103 962	103 503
	Sophämtning/renhållning	99 494	96 081
	Grovsopor	0	1 935
		1 172 077	1 318 454
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring*	160 611	6 050
	Självrisk	44 400	0
	Samfällighetsavgift	211 775	146 949
	Kabel-TV	64 312	37 581
	Bredband	22 544	22 484
		503 642	213 064

*ej periodiserat där av ett högre utfall 2016

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	288 910	205 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 467 866	2 711 064
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	35 516	17 469
	Juridiska åtgärder	119 532	25 782
	Inkassering avgift/hyra	425	4 950
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	18 750
	Föreningskostnader	8 748	4 714
	Styrelseomkostnader	7 495	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 142	0
	Förvaltningsarvode	85 678	82 308
	Administration	22 198	5 452
	Korttidsinventarier	14 450	0
	Konsultarvode	78 078	14 219
	Föreningsavgifter	5 490	6 053
		407 876	179 697
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	29 010	24 343
		129 010	124 343
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 812 283	1 812 283
	Förbättringar	16 009	16 009
		1 828 292	1 828 292

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 521 565	290 884 558
	Nyanskaffningar	0	-362 993
	Utgående anskaffningsvärde	290 521 565	290 521 565
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 147 558	-9 319 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 828 292	-1 828 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 975 850	-11 147 558
	Planenligt restvärde vid årets slut	277 545 715	279 374 007
	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
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	194 479 000	194 479 000
		194 479 000	194 479 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	174 280	118 517
	Skattefordran	-52 869	0
	Klientmedel hos SBC	928 460	1 663 260
		1 049 871	1 781 777
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER*	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	66 550
	Kabel-TV	0	12 810
	Serviceavtal	0	7 901
	Samfällighet	0	42 355
	Störnings jour/larm	0	4 190
	Tele & data	0	4 253
		0	138 059
	*2016 inga periodiseringar gjorda i enlighet med förenklingsmetoden i K2.		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 785 535	1 922 132
	Reservering enligt stadgar	257 915	257 915
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-394 512
	Vid årets slut	2 043 450	1 785 535

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,184 %	10 000 000	10 000 000	2017-06-02
Nordea	0,188 %	6 165 000	6 395 000	2017-09-29
Nordea	0,188 %	17 000 000	17 000 000	2017-08-31
Nordea	0,188 %	16 830 000	17 000 000	2017-08-31
Nordea	0,750 %	17 000 000	17 000 000	2017-05-17
Summa skulder till kreditinstitut		66 995 000	67 395 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-462 880	
		66 995 000	66 932 120	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 000 000 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfalldag/ löper till
Nordea	3,340 %	-0,612 %	17 000 000	2017-02-28
Nordea	3,350 %	-0,612 %	17 000 000	2018-08-31
Nordea	3,600 %	-0,612 %	17 000 000	2020-02-28
Summa lån som omfattas av ränteswapar			51 000 000	

Den genomsnittliga räntan under år 2016 uppgick till 3,96 (3,66) %

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under verksamhetsåret 2017/2018 kommer olika arbeten med tak, läckage vid terrass dörrar, tak-terrass-trallar och fasadskador åtgärdas. Förbättringar i värme- och ventilationssystemet kommer också prioriteras.

Föreningen är med i arbetet i Sjöstaden om olika energisparningsåtgärder och kommer att investera i förbättringar med return-on-investment och underhållsplanen som grund och efter vad ekonomin tillåter.

Vi kommer även att fortsätta arbetet med att upphandla nya avtal och utveckla samarbete med bra leverantörer.

Åtgärder efter OVK besiktningen ska utföras och en slutlig OVK rapport ska avges.

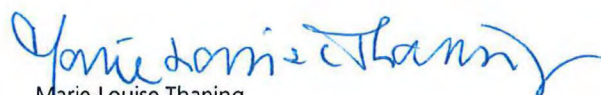
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
El	0	21 361
Värme	0	81 658
Arvoden	75 170	75 170
Sociala avgifter	23 618	23 618
Ränta	520 921	198 757
Förutbetalda avgifter och hyror	541 226	616 422
Garagekostnader	0	27 406
Snöröjning/sandning	0	8 628
	1 160 935	1 053 020

Styrelsens underskrifter

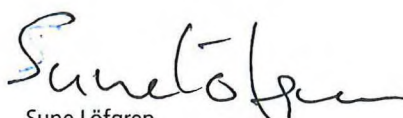
STOCKHOLM den 8 / 5 2017



Yngve Magnus Ulsröd
Ordförande



Marie-Louise Thaning
Ledamot



Sune Löfgren
Ledamot



Thomas Leif Parmenfäth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppvisar, 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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, 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 fel, 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förtlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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, viktiga 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.

Solna den 11 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor