

# Årsredovisning

---

## *Brf Sjöstadsplanaden 1*

769616-2234

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Fastighet  
Proppen 5  
Hammarby Allé 22-30, Redargatan 2-10  
120 61 Stockholm

Föreningen bildades 2007-03-13 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2008-05-21.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Styrelse

Styrelsen har under året valts om vid den ordinarie föreningsstämman som hölls 2023-06-01.

#### 2023-01-01-2023-06-01

Veronica Berggren, ordförande  
Anisa Jamak, vice ordförande  
Isolde de Grasse, kassör  
Jimmy Odenholm, ledamot  
Daniel Selander, ledamot  
Charlotte Rahm, suppleant  
Ewa Jansson, suppleant

#### 2023-06-01-2023-12-31

Veronica Berggren, ordförande  
Anisa Jamak, vice ordförande  
Isolde de Grasse, kassör  
Jimmy Odenholm, ledamot  
Daniel Selander, ledamot  
Charlotte Rahm, suppleant  
Ewa Jansson, suppleant

Michael de Grasse, valberedning  
Natalia Ganuza, valberedning

Michael de Grasse, valberedning  
Natalia Ganuza, valberedning

### Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

### Revisor

Revisor har varit Erik Hallander vid Weaudit som ordinarie och firma Rådek som suppleant.

### Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar blev registrerade hos Bolagsverket 2017-12-12.

### Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Proppen 5 i Stockholm stad. Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 94 bostadsrätter och 3 lokaler. Fastighetens area är 13 330 kvm och belåningsgraden är 5 495 kr/kvm. Under året har föreningen varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners, via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår även en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har under verksamhetsåret varit medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för bostadsrättsföreningar och Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad, som är en ideell intresseförening för bostadsrättsföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad. Vi är sedan 2023 konstituerande medlemmar i den ekonomiska föreningen HSEG (Hammarby Sjöstad El Gemenskap). Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Lokaler

Inom föreningen finns tre lokaler för uthyrning. Lokalerna har under verksamhetsåret haft följande hyresgäster:

- " Trattorian Stockholm AB som bedriver restaurangen Trattoria Grazie
- " AR Two Tex AB som har skrädderi, skomakeri, nyckelservice och inlämning av kemtvätt mm
- " Naprapatspecialisterna, som drivs av två legitimerade Naprapater

### Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Inom fastigheten finns två gemensamhetsanläggningar, en för garaget GA:1 och en för gården GA:2. Föreningen har andelar i båda tillsammans med Ljungberggruppen Fastighet AB TX31. Föreningen har andelar i respektive anläggning med följande andelstal: 43 % i GA:1 och 80 % i GA:2. Föreningen har andelar inom Västra sopsugsamfälligheten som sköter den sopsugsanläggning som fastigheten är ansluten till.

### Förvaltning

Fastigheten förvaltas av:

Bostadsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2011-01-01
Nabo Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning fr.o.m. 2016-03-01

### Avtal

Följande avtal är tecknade av styrelsen under verksamhetsåret för föreningens räkning:

Keabgruppen för städning av föreningens gemensamma utrymmen.

Enstar AB, serviceavtal på värmeåtervinningsanläggningen och solcellsanläggningen.

NABO, serviceavtal på maskinerna i tvättstugan.

CeCe Elservie AB, serviceavtal på laddstolpar.

Funkia AB för trädgårdsskötsel.

Svenska Bolån AB för förhandling av räntor vid omsättning av lån.

### Möten

Under verksamhetsåret har hållits 12 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 13st. överlåtelser skett inom föreningen.

Föreningen påbörjade jobbet med att omsätta våra lån med hjälp av Svenska Bolån AB.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med rengöring av frånluftsventiler är genomförd av Henriksbergs Verkstäder AB.

Energideklaration är utförd vår förening har gått från 133 kWh/m<sup>2</sup> till 73 kWh/m<sup>2</sup> och har därmed fått energiklass C.

Stampspolning har utförts av Solna Högtrycksspolning AB.

Då föreningen inte har utrymme för grovsopor i befintligt återvinningsrum togs en container till föreningen vid två tillfällen, i maj och oktober, där boende fick möjlighet att slänga sådant som inte går att återvinna.

Gårdsfest med korvgrillning, hoppborg, tipsrunda och femkamp hölls i samband med containerhelg i maj.

Utbyte av kvarvarande lysrörsarmatur i källargångar, städskrubbar, barnvagnsrum, sopsugsrum och cykelrum till rörelsestyrd LED-belysning har utförts av CeCe Elservice AB

Garageporten har blivit utbytt p.g.a. att den har blivit påkörd vid flertalet tillfällen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	7 237	7 169	6 895	6 457
Resultat efter finansiella poster	-881	-1 175	54	-148
Soliditet %	73	73	73	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	746			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 495			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	10 349			
Räntekänslighet %	13,87			
Sparande (kr) per kvadratmeter	102			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	141			

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av stora avskrivningar, planenligt underhåll samt ökade räntekostnader. Efter justering för avskrivningar och underhåll är föreningens ekonomi i balans med ett positivt kassaflöde.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	212 300 000	101 663 945	4 671 714	-111 124 616	-1 175 299
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 175 299	1 175 299
Förändring av underhållsfond			-371 708	371 708	
Årets resultat					-880 665
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 300 000</b>	<b>101 663 945</b>	<b>4 300 006</b>	<b>-111 928 207</b>	<b>-880 665</b>

	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	<b>206 335 744</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	<b>0</b>
Förändring av underhållsfond	<b>0</b>
Årets resultat	<b>-880 665</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>205 455 079</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-111 928 207
Årets resultat	-880 665
<i>Summa</i>	<i>-112 808 872</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	529 505
lanspråktagande av underhållsfond	-386 729
Balanseras i ny räkning	-112 951 648
<i>Summa</i>	<i>-112 808 872</i>

Avsättning till fond för underhåll 0,3% av byggnadsvärdet.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	7 237 228	7 168 932
Övriga rörelseintäkter		256 063	3 608
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 493 291</b>	<b>7 172 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 168 736	-3 193 456
Reparation och underhåll	5, 6	-1 187 958	-1 762 274
Fastighetsskatt		-301 806	-295 226
Övriga rörelsekostnader	7	-282 322	-213 869
Styrelsearvoden		-188 454	-185 315
Avskrivning byggnad		-2 111 578	-2 025 544
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 240 854</b>	<b>-7 675 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 437</b>	<b>-503 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 534	13 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 216 636	-686 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 133 102</b>	<b>-672 154</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-880 665</b>	<b>-1 175 298</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-880 665</b>	<b>-1 175 298</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-880 665</b>	<b>-1 175 298</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	271 374 057	273 139 074
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 105 144	4 451 705
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>275 479 201</i>	<i>277 590 779</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>275 479 201</b>	<b>277 590 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 357	–
Övriga fordringar		97 538	390 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		400 260	252 582
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>513 155</i>	<i>643 002</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 607 265	3 983 421
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 607 265</i>	<i>3 983 421</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 120 420</b>	<b>4 626 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>280 599 621</b>	<b>282 217 202</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		212 300 000	212 300 000
Uppskrivningsfond		101 663 945	101 663 945
Fond för yttre underhåll		4 300 006	4 671 714
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>318 263 951</i>	<i>318 635 659</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 928 207	-111 124 616
Årets resultat		-880 665	-1 175 299
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-112 808 872</i>	<i>-112 299 915</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>205 455 079</b>	<b>206 335 744</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	55 600 000
Övriga skulder		95 500	95 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95 500</b>	<b>55 695 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	73 250 000	18 450 000
Leverantörsskulder		280 213	298 638
Skatteskulder		597 032	562 212
Övriga skulder		95 901	54 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		825 896	821 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>75 049 042</b>	<b>20 185 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>280 599 621</b>	<b>282 217 201</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	252 437	-503 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	2 111 578	2 025 544
Erhållen ränta	83 534	13 893
Erlagd ränta	-1 216 636	-686 047
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 230 913</i>	<i>850 246</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-60 376	-233 190
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	253 307	-446 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 423 844</b>	<b>170 218</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-216 237
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-216 237</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-800 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>623 844</b>	<b>-846 019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 983 421</b>	<b>4 829 440</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 607 265</b>	<b>3 983 421</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Inventarier	10	10
Installationer	10	10
Värmeåtervinning	4	25

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Avgifter	5 004 144	5 004 144
	Garage	990 124	996 395
	Lokaler	772 704	710 421
	El	298 586	314 412
	Pant- och överlåtelseavgifter	29 486	29 093
	Vidarefakturerering Ljungberggruppen	102 175	88 017
	Övriga intäkter	40 008	26 450
		<b>7 237 227</b>	<b>7 168 932</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering, bostadsrättstillägg, bredband 1000, grundutbud TV samt sedvanligt underhåll och drift.

Elen debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel teknisk	173 610	158 503
	El	1 010 827	1 191 992
	Uppvärmning	512 965	565 855
	Vatten / avlopp	353 276	223 440
	Sophämtning	195 031	193 903
	Städning	142 377	144 205
	Försäkring	291 694	259 395
	Kabel TV och bredband	271 172	324 484
	Övrig drift	217 784	131 680
		<b>3 168 736</b>	<b>3 193 457</b>

Not 5	Reparation och underhåll	2023	2022
	Reparation & underhåll gemensamma ytor och lokaler	46 374	73 494
	Reparation i bostäder	55 741	16 608
	Garageport och låssystem	131 451	42 336
	Installationer	62 954	210 390
	Hiss	212 618	139 902
	Sopsugen	1 471	12 181
	Huskropp utvändigt	5 532	1 225
	Trädgårdsskötsel, utemiljö	165 432	228 671
	Snö & halkbekämpning	119 656	73 036
	Övrigt	–	63 217
		<b>801 229</b>	<b>861 060</b>

Not 6	Planenligt underhåll	2023	2022
	Underhåll gemensamma utrymmen	–	625 487
	Underhåll installationer	386 729	85 732
	Underhåll markytor	–	189 994
		<b>386 729</b>	<b>901 213</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Revisionsarvode	25 000	24 102
	Ekonomisk förvaltning	154 348	139 670
	Övriga driftkostnader	89 667	44 489
	Bankavgifter	13 307	5 608
		<b>282 322</b>	<b>213 869</b>

Not 8	Räntekostnader och derivat	2023	2022
	Räntekostnader	1 216 636	686 047
		<b>1 216 636</b>	<b>686 047</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	176 501 715	176 501 715
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	18 660 902	18 660 902
	Utgående anskaffningsvärden	195 162 617	195 162 617
	Ingående avskrivningar	-23 687 488	-21 922 471
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 765 017	-1 765 017
	Utgående avskrivningar	-25 452 505	-23 687 488
	Ingående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	<b>Redovisat värde</b>	<b>271 374 057</b>	<b>273 139 074</b>

Taxeringsvärde byggnad: 197 800 000

Taxeringsvärde mark: 196 444 000

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 226 464	1 219 840
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	4 006 624
	Utgående anskaffningsvärden	5 226 464	5 226 464
	Ingående avskrivningar	-774 759	-514 232
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-346 561	-260 527
	Utgående avskrivningar	-1 121 320	-774 759
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 105 144</b>	<b>4 451 705</b>

Avser larmanläggning, laddstolpar, solceller, stålgrind samt värmeåtervinning.

Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken 3,74%, bundet 2024-01-30	-17 650 000	-17 850 000
	Handelsbanken 1,83%, bundet 2024-03-30	-18 200 000	-18 400 000
	Handelsbanken 0,72%, bundet 2024-01-30	-19 250 000	-19 450 000
	Handelsbanken 0,67%, bundet 2024-03-30	-18 150 000	-18 350 000
	Kortfristig del av skuld till Handelsbanken	73 250 000	18 450 000
		<b>0</b>	<b>-55 600 000</b>

Föreningen arbetar utefter fastställd finanspolicy.

Amortering uppgår till 800 000 kr/år.

Samtliga lån förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 200 000	84 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>84 200 000</b>	<b>84 200 000</b>

Not 13	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Omsättning av två lån i januari till Swedbank totalt 36 800 000kr till en rörlig 3-månaders ränta med start 1a februari på 4,569%. De två kvarstående lånen kommer att omförhandlas under mars av Svenska Bolån.

## UNDERSKRIFTER

Stockholm

Veronica Berggren  
Styrelseordförande

Anisa Jamak

Jimmy Odenholm

Isolde de Grasse

Daniel Selander

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor







# Verifikation av digital signering

För transaktion cb7d6b40-a059-4b40-9f5b-df273d1c819d

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ver 6 769616-2234 Brf Sjöstadsplanaden 1 20231231 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-05-20 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-22**.

<p><b>De Grasse, Isolde Elizabeth</b> iedegrasse@icloud.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ISOLDE DE GRASSE"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>	<p><b>Selander, Daniel John</b> daniel.selander@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Daniel Selander"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-20</p>
<p><b>Jamak, Anisa</b> anisa.jamak@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ANISA JAMAK"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-21</p>	<p><b>Berggren, Ann-Charlott L Veronica</b> veronica.berggren@regionstockholm.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "VERONICA BERGGREN"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-20</p>
<p><b>Odenholm, Hans Jimmy</b> jimmy@odenholm.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Jimmy Odenholm"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>	<p><b>Hallander, Björn Erik Eketrä</b> erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2024-05-22</p>

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.