

# Årsredovisning

---

## *Brf Sjöstadsplanaden 1*

769616-2234

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

# 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.

### 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 förändrats vid den ordinarie föreningsstämman som hölls 2021-06-01

#### 2021-01-01-2021-06-01

Veronica Berggren, ordförande  
Anisa Jamak, vice ordförande  
Maša Sladić, kassör  
Peter Svedberg, ledamot  
Caroline Cala, suppleant  
Isolde de Grasse, suppleant  
Cecilia Taillefer Odenholm, suppleant

#### 2021-06-01-2021-12-31

Veronica Berggren, ordförande  
Anisa Jamak, vice ordförande  
Maša Sladić, kassör  
Isolde de Grasse, ledamot  
Peter Svedberg, suppleant  
Daniel Selander, suppleant

Nevyn Bengtsson, valberedning  
Mahdi Vaseghpanah, valberedning

Michael Svensson, valberedning

### Firmatecknare

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

### Revisor

Revisor har varit Erik Hallander vid Rådek 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. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 94 bostadsrätter och 3 lokaler. Fastighetens area är 13 330 kvm och belåningsgraden är 5 615 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 Sjöstadföreningen Hammarby Sjöstad, som är en ideell intresseförening för bostadsrättsföreningar och bostadsföretag i Hammarby Sjöstad. Styrelsen har också deltagit i Hammarby Sjöstads energinätverk.

### Lokaler

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

- " Turkisk Film Fastighet & Organisation AB som bedriver restaurangen Trattoria Grazie
- " AR Two Tex AB som har skrårderi, 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 under verksamhetsåret av styrelsen för föreningens räkning:

Anticimex gällande råttfällor på gården.

EcoGuard gällande den individuella el-mätningen för lägenheterna.

NABO AB gällande brandsäkerhetsarbete.

### Möten

Under verksamhetsåret har hållits 10 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

### Händelser under verksamhetsåret

- Under året har 9st. överlåtelse skett inom föreningen.
- Stampsplining av spillvattenledningar och stickledningar från kök och badrum på den nedre våningen har utförts i februari av Solna Högtryckssplining 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.
- Installation av värmeåtervinning har utförts av Enstar AB och temperaturgivare är installerade i lägenheterna för att optimera värmesystemet. Ombyggnad av el-central för att införa gemensamhetsel med bara ett abonnemang i fastigheten och installation av mätare för individuell elförbrukning installerades i slutet av maj.
- Inköp av nya möbler till gården skedde under april.
- Installation av antennförstärkare på plan-2 i garaget där föreningen har sina parkeringsplatser har utförts under september månad.
- Renovering av muren vid Redargatan 10/ut mot gångvägen har utfört under januari-februari, då stenarna började trilla ner så beslutades att de ska fästas upp med "kringlor" som ger en bättre hållbarhet.
- Smidesstaket med grind sattes upp under hösten för att minska risken för inbrott, installationen av kortlåset försenades p.g.a. komponentbrist.
- Taken ovanför portarna på Redargatan har fått ny papp.
- Målning av trapphusen påbörjades under december månad, Hammarby Allé 24 och 28 färdigställdes.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	6 895	6 457	7 055	6 675
Resultat efter finansiella poster	54	-148	473	601
Soliditet %	73	73	73	72
Balansomslutning	284 639	285 780	285 702	286 718

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång 2018	212 300 000	101 663 945	3 917 282	-110 276 642	-147 934
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-147 934	147 934
Förändring av underhållsfond			529 505	-529 505	
Årets resultat					54 392
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 300 000</b>	<b>101 663 945</b>	<b>4 446 787</b>	<b>-110 954 081</b>	<b>54 392</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-110 954 081
Årets resultat	54 392
<i>Summa</i>	<i>-110 899 689</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	529 505
lanspråktagande av underhållsfond	-304 578
Balanseras i ny räkning	-111 124 616
<i>Summa</i>	<i>-110 899 689</i>

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

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



## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 895 396	6 456 543
Övriga rörelseintäkter		–	240
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 895 396</b>	<b>6 456 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 737 969	-2 178 025
Reparation och underhåll	4	-973 735	-1 214 116
Fastighetsskatt		-266 986	-264 166
Övriga rörelsekostnader	5	-211 734	-247 176
Styrelsearvoden		-187 665	-186 484
Avskrivning byggnad		-1 887 002	-1 887 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 265 091</b>	<b>-5 976 968</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630 305</b>	<b>479 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-575 913	-627 749
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-575 913</b>	<b>-627 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 392</b>	<b>-147 934</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>54 392</b>	<b>-147 934</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>54 392</b>	<b>-147 934</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	274 904 091	276 669 109
Inventarier, verktyg och installationer	8	705 608	827 592
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 790 387	1 014 363
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		279 400 086	278 511 064
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>279 400 086</b>	<b>278 511 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		149 333	150 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		260 479	462 751
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		409 812	612 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 829 440	6 656 637
<i>Summa kassa och bank</i>		4 829 440	6 656 637
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 239 252</b>	<b>7 269 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>284 639 338</b>	<b>285 780 477</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<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	4 446 787	3 917 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>318 410 732</i>	<i>317 881 227</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-110 954 081	-110 276 642
Årets resultat	54 392	-147 934
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-110 899 689</i>	<i>-110 424 576</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>207 511 043</b>	<b>207 456 651</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <b>10, 11</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	74 050 000	74 850 000
Övriga skulder	95 500	95 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>74 145 500</b>	<b>74 945 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	800 000	800 000
Leverantörsskulder	761 892	1 271 766
Skatteskulder	531 152	458 678
Övriga skulder	60 692	139 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	829 059	708 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 982 795</b>	<b>3 378 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>284 639 338</b>	<b>285 780 478</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	5 004 144	5 004 144
Garage	1 004 629	1 024 877
Lokaler	673 960	573 055
Övriga intäkter	212 664	98 864
Tidigare ej bokfört intäktsbortfall	–	-244 397
	<b>6 895 397</b>	<b>6 456 543</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel teknisk	143 587	143 549
El	632 171	149 464
Uppvärmning	720 987	726 485
Vatten / avlopp	210 164	196 863
Sophämtning	201 575	196 824
Städning	142 220	132 220
Försäkring	245 960	234 549
Kabel TV och bredband	322 170	321 635
Övrig drift	119 136	76 436
	<b>2 737 970</b>	<b>2 178 025</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2021	2020
Reparation & underhåll gemensamma ytor och lokaler	-4 949	83 775
Reparation i bostäder	-3 802	204 950
Garageport och låssystem	41 941	194 941
Installationer	482 419	364 121
Hiss	134 911	139 197
Sopsugen	21 219	–
Trädgårdsskötsel	211 278	204 506
Snö & halkbekämpning	90 718	22 626
	<b>973 735</b>	<b>1 214 116</b>



Not 5	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Revisonsarvode	26 938	25 625
	Ekonomisk förvaltning	135 862	135 441
	Övriga driftkostnader	43 063	81 316
	Bankavgifter	5 871	4 794
		<b>211 734</b>	<b>247 176</b>

Not 6	Räntekostnader och derivat	2021	2020
	Räntekostnader	575 913	763 296
	Derivat ( Swappar )	–	-135 547
		<b>575 913</b>	<b>627 749</b>

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	176 501 715	176 501 715
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Mark	18 660 902	18 660 902
	Utgående anskaffningsvärden	195 162 617	195 162 617
	Ingående avskrivningar	-20 157 453	-18 392 436
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 765 018	-1 765 017
	Utgående avskrivningar	-21 922 471	-20 157 453
	Ingående uppskrivningar mark	101 663 945	101 663 945
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	<b>Redovisat värde</b>	<b>274 904 091</b>	<b>276 669 109</b>

Taxeringvärde byggnad: 154 800 000

Taxeringsvärde mark: 143 184 000

Not 8	Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 219 840	1 219 840
	Utgående anskaffningsvärden	1 219 840	1 219 840
	Ingående avskrivningar	-392 248	-270 264
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-121 984	-121 984
	Utgående avskrivningar	-514 232	-392 248
	<b>Redovisat värde</b>	<b>705 608</b>	<b>827 592</b>

Avser larmanläggning, solceller på taket, samt laddstolpar i garaget.

Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 014 363	–
	Nedlagda utgifter	2 776 024	1 014 363
	Utgående anskaffningsvärden	3 790 387	1 014 363

Avser pågående installation av värmeåtervinning samt grind till gården.

Not 10	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken 0,68%, bundet 2023-01-30	-18 050 000	-18 250 000
	Handelsbanken 0,92%, bundet 2022-03-30	-18 600 000	-18 800 000
	Handelsbanken 0,72%, bundet 2024-01-30	-19 650 000	-19 850 000
	Handelsbanken 0,67%, bundet 2024-03-30	-18 550 000	-18 750 000
	Kortfristig del av skuld till Handelsbanken	800 000	800 000
		<b>-74 050 000</b>	<b>-74 850 000</b>

Föreningen arbetar utefter fastställd finanspolicy.

Not 11	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 200 000	84 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>84 200 000</b>	<b>84 200 000</b>

Not 12	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Målning av trapphusen på Redargatan 4-10 utförs under våren.

Installation har påbörjats av 13 nya ladd-platser i garaget.

Renovering av murarna på gården har påbörjats i mars då de överliggande plattorna lossnat så beslutas att de ska fästas med "kringlor" för att få en bättre hållbarhet.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm 2022-

Veronica Berggren

Anisa Jamak

Masa Sladic

Isolde de Grasse

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor