

Årsredovisning

Brf Sjöstadsplanaden

769616-2234

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015-05-27

2015-01-01-2015-05-27

Veronica Berggren, ordförande
Maria Wahlström, vice ordförande
Birgitta Brandt, kassör
Jonas Schneider, fastighetsansvarig
Sten Unger, informationsansvarig
Peter Tran, suppleant
Kristian Milerud, suppleant

2015-05-27-2015-12-31

Veronica Berggren, ordförande
Maria Wahlström, vice ordförande
Birgitta Brandt, kassör
Jonas Schneider, fastighetsansvarig
Benny Persson, informationsansvarig
Peter Tran, suppleant
Sten Unger, suppleant

Carl Österberg, valberedning
Ann-Marie Colling, valberedning

Carl Österberg, valberedning
Ann-Marie Colling, valberedning

Firmatecknare

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

Revisor

Revisor har varit Ernst & Young med Ingemar Rindstig som huvudansvarig.

Föreningens stadgar

Stämman beslutade att ändra stadgarna i slutet av 2009, föreningens nya stadgar blev registrerade hos Bolagsverket 2010-01-21.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Proppen 5 i Stockholm stad. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 94 bostadsrätter och 3 lokaler. Under året har föreningen varit fullvärdeförsäkrad hos Arén & 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. Styrelsen har också deltagit i Hammarby Sjöstads energinätverk.

h

13
MW
RF
Jeli

Lokaler

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

- " Sjästadens blommor som bedriver en blom-, design- och cafébutik
- " Twotex 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
Storholmen förvaltning AB	Teknisk förvaltning fr.o.m. 2014-04-01

Avtal

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

Agoraion Städservice AB	Trappstädning fr.o.m. 2015-04-23
-------------------------	----------------------------------

Möten

Under verksamhetsåret har hållits 11 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen. Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2015-05-27.

Händelser under verksamhetsåret

Under året har 14 stycken överlåtelse skett inom föreningen.

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

Stamspolning av spillvattenledningar och stickledningar från kök och badrum har utförts under februari 2015 av Relita AB.

Extra kontroll och stamspolning av spillvattenledningar och stickledningar från kök och badrum i Hammarby Alle' 28 i november, p.g.a. tidigare stopp. Detta utfördes av Solna Högtrycksspolning AB.

Byte av filter i friskluftsintag i lägenheter har genomförts av Folkfilter AB i oktober.

Fågelskydd/insektsnät vid takfot in mot vinden byttes under december av Nomor för att förhindra risken för skador på isolering.

Föreningen har 70 garageplatser i fastigheten och under året har det varit en uthyrningsgrad på ca 92 %.

Föreningens lån har bundits om hos Nordea under året.

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Avtal tecknades med Valvet Förvaltning AB för att ta över den tekniske förvaltningen fr.o.m. mars

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll som utförs regelbundet för att säkerställa att ventilationssystemet i fastigheten uppfyller de föreskrifter som gällde då systemet togs i bruk har utförts i februari av Valvet Förvaltning AB. Syftet med OVK är att visa att inomhusklimatet är bra och ventilationssystemet fungerar samt att kontrollanten ska ge förslag på eventuella förslag till hur energiåtgången kan minska utan att det ger en sämre inomhusmiljö.

h

LB
MW RP SK

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	6 498	6 507	6 451	6 395	6 586
Resultat efter finansiella poster	-971	-638	-949	-636	-219
Soliditet %	72	72	72	72	72
Balansomslutning	289 551	291 177	292 342	294 836	295 889

Kassaflöde

Föreningens resultat visar ett underskott om 971 Tkr.

Avskrivningar av fastigheten påverkar resultatet med 1787 Tkr.

Eftersom avskrivningar inte påverkar kassaflödet (intäkter-utgifter) betyder detta att föreningen har ett positivt kassaflöde. $-971 + 1787 = +816$ Tkr

Amorteringar på lån påverkar årets kassaflödet med -834 Tkr.

Sammantaget visar föreningen på ett positivt kassaflöde vilket gör att avgiften kan lämnas oförändrad.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-105 848 166
Årets resultat	-970 686
Summa	-106 818 852

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	529 505
Balanseras i ny räkning	-107 348 357
Summa	-106 818 852

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

h

WS 78
MW
S
E

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 498 036	6 506 850
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 498 036	6 506 850
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 895 603	-1 997 586
Reparation och underhåll	4	-679 310	-342 162
Fastighetsskatt		-174 774	-116 400
Övriga rörelsekostnader	5	-242 944	-176 571
Styrelsearvoden		-275 601	-167 472
Avskrivning byggnad		-1 786 625	-1 765 016
Summa rörelsekostnader		-5 054 857	-4 565 207
Rörelseresultat		1 443 179	1 941 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		264	10 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 414 129	-2 590 002
Summa finansiella poster		-2 413 865	-2 579 964
Resultat efter finansiella poster		-970 686	-638 321
Resultat före skatt		-970 686	-638 321
Årets resultat		-970 686	-638 321

h

13 22 / 18h
JW

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	285 494 192	287 259 208
Inventarier, verktyg och installationer	7	194 481	216 090
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		285 688 673	287 475 298
Summa anläggningstillgångar		285 688 673	287 475 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		147 340	149 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 649	183 779
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		359 989	333 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 502 336	3 367 789
<i>Summa kassa och bank</i>		3 502 336	3 367 789
Summa omsättningstillgångar		3 862 325	3 701 207
SUMMA TILLGÅNGAR		289 550 998	291 176 505

h

US
Brf Sjästadspalanen
MW/Sk
[Signature]

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<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		1 269 757	740 252
<i>Summa bundet eget kapital</i>		315 233 702	314 704 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-105 848 166	-104 680 340
Årets resultat		-970 686	-638 321
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-106 818 852	-105 318 661
Summa eget kapital		208 414 850	209 385 536
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		78 341 591	79 325 591
Övriga skulder		95 500	95 500
Summa långfristiga skulder	9	78 437 091	79 421 091
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		834 000	684 000
Förinbetalda hyror och avgifter		422 223	358 044
Leverantörsskulder		377 599	343 351
Skatteskulder		291 174	233 352
Övriga skulder		199 098	82 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 963	668 770
Summa kortfristiga skulder		2 699 057	2 369 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 550 998	291 176 505
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		84 200 000	84 200 000
Summa ställda säkerheter		84 200 000	84 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

LR 30/15h

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Fastigheten	1	100
Larminstallation	10	10

Not 2 Intäkternas fördelning

	2015	2014
Avgifter	5 002 060	5 004 244
Garage	809 743	833 569
Lokaler	551 252	558 353
Övriga intäkter	134 981	110 684
	6 498 036	6 506 850

Not 3 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel teknisk	143 471	256 968
El	191 288	204 369
Uppvärmning	726 585	732 210
Vatten	166 736	178 130
Sophämtning	128 762	107 491
Städning	115 450	105 164
Försäkring	92 247	77 409
Kabel TV och bredband	288 656	287 932
Övrig drift	42 409	47 914
	1 895 604	1 997 587

Not 4 Reparation och underhåll

	2015	2014
Repariton och underhåll i gemensamma utrymmen	171 424	63 723
Reparationer i bostäder	29 983	94 968
Garageportar och lås	96 678	84 100
Installationer	66 907	7 648
Hiss	71 827	30 716
Sopsugen	42 017	40 432
Trädgårdsskötsel	123 315	–
Snö och halkbekämpning	77 160	20 576
	679 311	342 163

h

WP
JP
JK
KJ
KJ

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2015	2014
	Underhållsplan	47 215	–
	Revisionsarvode	18 638	–
	Ekonomisk förvaltning	151 143	149 709
	Övriga driftkostnader	22 414	22 799
	Bankavgifter	3 534	4 063
		242 944	176 571

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	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	-9 567 354	-7 802 338
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 765 016	-1 765 016
	Utgående avskrivningar	-11 332 370	-9 567 354
	Ingående uppskrivningar mark	101 663 945	101 663 945
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	Redovisat värde	285 494 192	287 259 208
	Taxeringsvärden	215 640 000	215 640 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	216 090	216 090
	Utgående anskaffningsvärden	216 090	216 090
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 609	–
	Utgående avskrivningar	-21 609	–
	Redovisat värde	194 481	216 090

h

13 AS
J.M. Sch
AS

Not 8 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 300 000	740 252	101 663 945	-104 680 340	-638 321
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-638 321	638 321
Stadgeenlig avsättning y-fond		529 505		-529 505	
Årets resultat					-970 686
Belopp vid årets utgång	212 300 000	1 269 757	101 663 945	-105 848 166	-970 686
Totalt					
Belopp vid årets ingång	209 385 536				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning	0				
Stadgeenlig avsättning y-fond	0				
Årets resultat	-970 686				
Belopp vid årets utgång	208 414 850				

Not 9 Långfristiga skulder

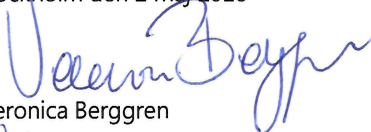
2015-12-31 2014-12-31

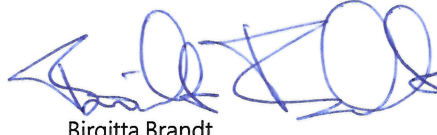
Nordea. 3 mån stibor	19 675 591	20 159 591
Nordea bundet tom 21 mars 2016, 2,49%	19 750 000	19 950 000
Nordea, Avtal Swap tom 18 april 2017, 3,53%	20 000 000	20 000 000
Nordea, Avtal Swap tom 30 jan 2020, 3,48%	19 750 000	19 900 000
Kortfristig del av skuld till Nordea	-834 000	-684 000
	78 341 591	79 325 591


De lån vilka hanteras via swapar har en underliggande 3 mån stibor med löptider 1-2 år.

UNDERSKRIFTER


Stockholm den 2 maj 2016


Veronica Berggren



Birgitta Brandt


Maria Wahlström


Benny Persson


Jonas Schneider

Min revisionsberättelse har lämnats 9/5 2016


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsplanaden 1, org.nr 769616-2234

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsplanaden 1 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadsplanaden 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

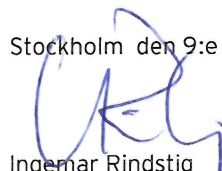
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9:e maj 2016



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor