

Årsredovisning

för

Brf Sjästadsesplanaden1

769616-2234

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-9

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

h

Brf Sjästadplanaden1

Org.nr 769616-2234

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjästadplanaden1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Verksamhet

Information 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 2013-06-04

2013-01-01-2013-06-11

Veronica Berggren, ordförande

Jenny Olare, vice ordförande

Maria Wahlström, kassör

Birgitta Brandt, vice kassör

Peter Tran, ledamot

Tomas Nyman, suppleant

Kristian Milerud, suppleant

Agnieszka Heier Liu, suppleant

2013-06-11-2013-12-31

Veronica Berggren, ordförande

Maria Wahlström, vice ordförande

Birgitta Brandt, kassör

Jonas Schneider, fastighetsansvarig

Sten Unger, informationsansvarig

Kristian Milerud, suppleant

Peter Tran, suppleant

Yvonne Nyman, valberedning

Marie Louise Söderholm, valberedning

Daniel Stattin, valberedning

Carl Österberg, 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 fullvärdesförsäkrad hos Arén & Partners, via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår även en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har under verksamhetsåret varit medlem i Bostadsrätterna och Sjästadföreningen.

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.

h

LB SU MW
16/12

Brf Sjöstadsesplanaden 1

Org.nr 769616-2234

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av:

Bostadsförvaltning Sverige AB

Panter fastighetservice AB

Ekonomisk förvaltning from 2011-01-01

Teknisk förvaltning from 2011-01-01

Avtal

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

Fastighetsägarna Service i Stockholm AB

2013-11-01,

hämtning av källsorterat material där även småelektronik och ljuskällor ingår till än lägre totalkostnad än tidigare år.

Möten

Under verksamhetsåret har hållits 12 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen. Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2013-06-11.

Händelser under verksamhetsåret

Under året har 12 st. överlåtelser 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.

I september anordnades en gårdsträff där samtliga boende var inbjudna. Det fanns hoppborg för barnen och femkamp för hela familjen. Styrelsen svarade på frågor och bjöd på fika, det fanns möjlighet att grilla medhavd mat.

Under året har Einar Mattsson Byggnads AB som har byggt fastigheten arbetat med att åtgärda kvarstående besiktningspunkter.

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 för teknisk förvaltning har tecknats med Storholmen förvaltning fr.o.m. 1 april de ersätter Panter Fastighetsförvaltning AB.

Einar Mattson Byggnads AB har 1 april påbörjat renovering av garagets ytskikt för att förhindra ansamling av vatten på parkeringsplatserna.

Inköp och installation av trygghetskameror för källarförråd och entréplan i portarna är enligt tidigare stämmobeslut beställt, installation beräknas ske på försommaren.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012	0901-0912
Nettoomsättning	6 451	6 395	6 586	6 025	2 476
Resultat efter finansiella poster	-949	-636	-219	-370	-77
Balansomslutning	292 342	294 836	295 889	297 009	300 283
Soliditet %	72	72	72	71	71

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Medel att disponera:

Ansamlad förlust	-103 201 634
Årets förlust	-949 200
Summa	-104 150 834

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	529 505
Balanseras i ny räkning	-104 680 339
Summa	-104 150 834

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

MWSU
W T B 18/11

Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	1		
Nettoomsättning		6 450 580	6 394 831
Räntebidrag		0	52 726
Summa		6 450 580	6 447 557
Rörelsens kostnader			
Drift kostnader	2	-2 131 237	-1 875 514
Reparationer och underhåll		-208 752	-283 327
Fastighetsskatt		-116 400	-49 070
Övriga rörelsekostnader	3	-199 925	-208 028
Styrelse arvoden		-181 618	-182 542
Avskrivning byggnad	4	-1 765 016	-1 765 016
Summa		-4 602 948	-4 363 497
RÖRELSERESULTAT		1 847 632	2 084 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		24 627	18 121
Räntekostnader och liknande kostnader		-2 821 459	-2 737 885
Summa		-2 796 832	-2 719 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-949 200	-635 704
RESULTAT FÖRE SKATT		-949 200	-635 704
ÅRETS RESULTAT		-949 200	-635 704

h

IB ~~FR~~ JMW
SU
BA

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	289 024 224	290 789 240
Summa		289 024 224	290 789 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 024 224	290 789 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	100 155
Övriga fordringar		-714	-19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 659	126 613
Summa		147 945	226 749
Kassa och bank		3 169 977	3 819 569
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 317 922	4 046 318
SUMMA TILLGÅNGAR		292 342 146	294 835 558

h

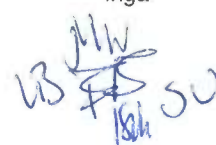
 LB MW 50
 18/12

Brf Sjöstadplanaden1

Org.nr 769616-2234

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	6		
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		212 300 000	212 300 000
Uppskrivningsfond		101 663 945	101 663 945
Fond för yttre underhåll		210 747	210 747
Summa		314 174 692	314 174 692
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-103 201 634	-102 565 931
Årets resultat		- 949 200	-635 703
Summa		-104 150 834	-103 201 634
SUMMA EGET KAPITAL		210 023 858	210 973 058
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	79 959 591	81 822 591
Övriga skulder		95 500	95 500
Summa		80 055 091	81 918 091
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		684 000	684 000
Leverantörsskulder		299 632	260 798
Skatteskulder		166 022	98 692
Övriga skulder		38 792	30 200
Förutbetalda hyror och avgifter		393 422	382 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 329	488 174
Summa		2 263 197	1 944 409
SUMMA SKULDER		82 318 288	83 862 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 342 146	294 835 558
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		84 200 000	84 200 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

h



 WS MW

 FS

 18/11 50

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent
Fastighet	1,00

NOTER

Not 1	Nettoomsättningens fördelning	2013-12-31	2012-12-31
Avgifter		5 004 012	5 004 144
Garage		827 450	745 561
Lokaler		536 639	547 632
Övriga intäkter		82 479	97 494
		6 450 580	6 394 831

Not 2	Driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel teknisk		204 270	206 517
EI		231 921	216 856
Uppvärmning		823 094	833 968
Vatten		160 735	114 962
Sophämtning		147 896	105 382
Städning		98 436	98 431
Försäkring		74 232	71 279
Kabel TV och bredband		292 897	125 379
Övrig drift		42 525	102 739
		2 076 006	1 875 513

h

W-
 Jhw
 FS
 SU
 15/11

Brf Sjöstadsplanaden 1

Org.nr 769616-2234

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2013-12-31	2012-12-31
	Förbrukningsmaterial och inventarier	0	2 450
	Styrelsearvoden	181 618	182 542
	Revisionsarvoden	23 607	16 910
	Ekonomisk förvaltning	152 448	132 108
	Övriga förvaltningskostnader	19 573	51 294
	Bankkostnader	4 297	5 266
		381 543	390 570

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	Procent
Byggnader	1

Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	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	-6 037 322	-4 272 306
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 765 016	-1 765 016
	Utgående avskrivningar	-7 802 338	-6 037 322
	Ingående uppskrivningar mark	101 663 945	101 663 945
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	Utgående redovisat värde	289 024 224	290 789 240
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	75 040 000	
	Byggnader	140 600 000	
	Summa	215 640 000	

Not 6 Eget kapital 1

	Insatser, upplåtelse	Yttre fond	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	212 300 000	210 747	101 663 945	-102 565 93	-635 703
Avsättning yttre underhåll		529 505		-529 505	
Disposition enligt årsstämmbeslut					
Omföring av föregående års resultat				-635 703	635 703
Årets resultat					-949 200
Utgående värde	212 300 000	740 252	101 663 945	-103 731 139	-949 200

SU MW
B
H

Brf Sjöstadsplanaden1

Org.nr 769616-2234

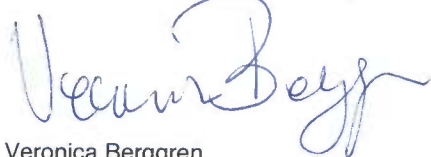
Not 7	Långfristiga skulder		2013-12-31	2012-12-31
Nordea, 3 mån stibor	2,51 %		20 643 591	22 506 591
Nordea, Bundet tom 16 april 2014	4,08 %		20 000 000	20 000 000
Nordea, Avtal tom 18 april 2017	3,53 % swap		20 000 000	20 000 000
Nordea, Avtal tom 30 jan. 2020	3,48 % swap		20 000 000	20 000 000
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut			-684 000	-684 000
			79 959 591	81 822 591

De lån vilka hanteras via swapar har en underliggande 3 månaders stibor med löptider på 1-2 år. Föreningen arbetar utefter fastställd finanspolicy.

Underskrifter

Stockholm den

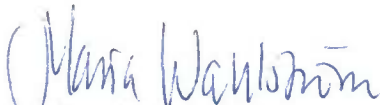
4/5-2014



Veronica Berggren



Birgitta Brandt



Maria Wahlström



Sten Unger



Jonas Schneider

Vår revisionsberättelse har avlämnats. 4/5 2014

Ernst & Young AB


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsplanaden 1 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjöstadsplanaden 1 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 8/5 2014

EY
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor