

Årsredovisning

Brf Sjöstadsplanaden 1

769616-2234

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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
- Revisionsberättelse	11

h

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014-06-03

2014-01-01—2014-06-03

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

Daniel Stattin, valberedning
Carl Österberg, valberedning

2014-06-03—2014-12-31

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

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 och Sjöstadsföreningen.

h

MW SU
SJS
LH

Lokaler

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

- Sjöstadens 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 sopsugssamfälligheten som sköter den sopsugsanläggning som fastigheten är ansluten till.

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av:

Bostadsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2011-01-01
Panter fastighetsservice AB	Teknisk förvaltning fr.o.m. 2011-01-01 t.o.m. 2014-03-31
Storholmen förvaltning AB	Teknisk förvaltning fr.o.m. 2014-04-01

Avtal

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

Storholmen Förvaltning AB 2014-04-01 Teknisk förvaltning kopplat till Storholmen Direkt för felanmälan.

Möten

Under verksamhetsåret har hållits 13 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen. Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2014-06-03.

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.

Under året har Einar Mattsson Byggnads AB som har byggt fastigheten arbetat med att åtgärda kvarstående besiktningspunkter. Under perioden april till oktober renoverades garagets ytskikt för att förhindra ansamling av vatten på parkeringsplatserna, avdunstningsrännor installerades som bekostades av Einar Mattsson Byggnads AB. Föreningen beslutade att i samband med renoveringen installera gupp på infartsrampen, detta för att snö som har ansamlats under bilarna skall skakas av vid infart och inte följa med ner i garaget.

Trygghetskameror för garage, källarförråd och entréplan i portarna är enligt tidigare stämmobeslut installerade, arbetet påbörjades i juni och slutfördes efter att garaget var färdigrenoverat.

Föreningen har 70 garageplatser i fastigheten och under året har det varit en uthyrningsgrad på ca 90 %.

Föreningens lån har bundits om hos Nordea under året.

En lägenhet drabbades i oktober av en översvämning från köksavloppet. I samband med denna upptäcktes ansamling av slam i stammen. Då fler bostadsrättsinnehavare upplevt problem med långsam avrinning i avloppen beslöt styrelsen upphandla stamspolning av samtliga ledningar. Kostnaden för att återställa den vattenskadade lägenheten har belastat föreningen, och är nu anmäld till föreningens försäkringsbolag.

Händelser efter verksamhetsårets utgång

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

h

SUB
JMW

Kassaflöde

Föreningens resultat visar ett underskott om 638 Tkr.

Avskrivningar av fastigheten påverkar resultatet med 1765 Tkr.

Eftersom avskrivningar inte påverkar kassaflödet (intäkter-utgifter) betyder detta att föreningen har ett positivt kassaflöde.

-638 + 1765 = 1,127 Tkr

Amorteringar på lån och investering i kameraövervakningssystem påverkar årets kassaflödet med -900 Tkr.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012
Nettoomsättning	6 507	6 451	6 395	6 586	6 025
Resultat efter finansiella poster	-638	-949	-636	-219	-370
Balansomslutning	291 177	292 342	294 836	295 889	297 009
Soliditet %	72	72	72	72	71

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Ansamlad förlust	-104 680 340
Årets förlust	-638 321
<i>Summa</i>	<i>-105 318 661</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	529 505
Balanseras i ny räkning	-105 848 166
<i>Summa</i>	<i>-105 318 661</i>

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

h

MW SU B
ES Oh

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	6 506 850	6 450 580
Summa		6 506 850	6 450 580
Rörelsens kostnader			
Drift kostnader	2	-1 997 586	-2 131 237
Reparationer och underhåll		-342 162	-208 752
Fastighetsskatt		-116 400	-116 400
Övriga rörelsekostnader	3	-176 571	-199 925
Styrelse arvoden		-167 472	-181 618
Avskrivning byggnad	4	-1 765 016	-1 765 016
Summa		-4 565 207	-4 602 948
RÖRELSERESULTAT		1 941 643	1 847 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		10 038	24 627
Räntekostnader och liknande kostnader		-2 590 002	-2 821 459
Summa		-2 579 964	-2 796 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-638 321	-949 200
RESULTAT FÖRE SKATT		-638 321	-949 200
ÅRETS RESULTAT		-638 321	-949 200

h

JMW SU KB
ES/SH

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	287 259 208	289 024 224
Inventarier, verktyg och installationer	6	216 090	-
<i>Summa</i>		287 475 298	289 024 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		287 475 298	289 024 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		149 639	-714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 779	148 659
<i>Summa</i>		333 418	147 945
<i>Kassa och bank</i>		3 367 789	3 169 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 701 207	3 317 922
SUMMA TILLGÅNGAR		291 176 505	292 342 146

h

JW SU
15/10/14

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>	7		
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		212 300 000	212 300 000
Uppskrivningsfond		101 663 945	101 663 945
Fond för yttre underhåll		740 252	210 747
<i>Summa</i>		314 704 197	314 174 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-104 680 340	-103 201 634
Årets resultat		-638 321	-949 200
<i>Summa</i>		-105 318 661	-104 150 834
SUMMA EGET KAPITAL		209 385 536	210 023 858
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	79 325 591	79 959 591
Övriga skulder		95 500	95 500
Summa		79 421 091	80 055 091
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		684 000	684 000
Leverantörsskulder		343 351	299 632
Skatteskulder		233 352	166 022
Övriga skulder		82 361	38 792
Förutbetalda hyror och avgifter		358 044	393 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		668 769	681 329
Summa		2 369 877	2 263 197
SUMMA SKULDER		81 790 968	82 318 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 176 504	292 342 146
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		84 200 000	84 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

MW SU
FE 18h¹³

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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	Antal år
Fastighet	1,00	
Larminstallation	10,00	10

Not 1	Nettoomsättningens fördelning	2014-12-31	2013-12-31
	Avgifter	5 004 244	5 004 012
	Garage	833 569	827 450
	Lokaler	558 353	536 639
	Övriga intäkter	110 684	82 479
		6 506 850	6 450 580

Not 2	Driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel teknisk	256 968	204 270
	El	204 369	231 921
	Uppvärmning	732 210	823 094
	Vatten	178 130	160 735
	Sophämtning	107 491	147 896
	Städning	105 164	98 436
	Försäkring	77 409	74 232
	Kabel TV och bredband	287 932	292 897
	Övrig drift	47 914	97 756
		1 997 587	2 131 237

h

MSU
MSU
MSU

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Revisionsarvoden	–	23 607
	Ekonomisk förvaltning	149 709	152 448
	Övriga förvaltningskostnader	22 799	19 573
	Bankkostnader	4 063	4 297
		176 571	199 925

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	Procent
Byggnader	1,00
Larminstallation	10,00

Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	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	-7 802 338	-6 037 322
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 765 016	-1 765 016
	Utgående avskrivningar	-9 567 354	-7 802 338
	Ingående uppskrivningar mark	101 663 945	101 663 945
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	Utgående redovisat värde	287 259 208	289 024 224
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	75 040 000	75 040 000
	Byggnader	140 600 000	140 600 000
	Summa	215 640 000	215 640 000

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	216 090	–
	Utgående anskaffningsvärden	216 090	–
	Utgående redovisat värde	216 090	–
	Larmanläggning		

h

JMW SU 13
TS/Sch

Not 7 Eget kapital 1

	Insatser, upplåtelse	Yttre fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	212 300 000	740 252	101 663 945	-103 731 139	-949 200
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>					
Omföring av föregående års resultat				949 200	949 200
Stadgeenlig avsätt u-fond		529 505			
Årets resultat					-638 321
Utgående värde	212 300 000	1 269 757	101 663 945	-102 781 939	-638 321

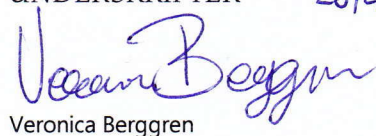
Not 8 Långfristiga skulder

		2014-12-31	2013-12-31
Nordea, 3 mån stibor	2,52%	20 159 591	20 643 591
Nordea, Bundet tom 21 mars 2016	2,49%	19 950 000	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	19 900 000	20 000 000
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		-684 000	-684 000
		79 325 591	79 959 591


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

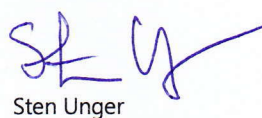
UNDERSKRIFTER

2014-2015


Veronica Berggren


Birgitta Brandt


Maria Wahlström


Sten Unger


Jonas Schneider

Vår revisionsberättelse har lämnats


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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

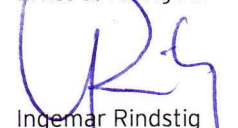
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 20/4 2015

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor