

Årsredovisning

Brf Sjästadsesplanaden 1

769616-2234

Styrelsen för Brf Sjästadsesplanaden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÄLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- 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.

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 2022-06-02

2022-01-01-2022-06-02

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

2022-06-02-2022-12-31

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

Michael de Grasse, 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. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 94 bostadsrätter och 3 lokaler. Fastighetens area är 13 330 kvm och belåningsgraden är 5 544 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. 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 sopsugssamfälligheten 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:

Mysec Sweden AB gällande serviceavtal på kameraanläggning i garage och trapphus.

Folkfilter AB gällande utbyte av filter i friskluftsintag som finns bakom radiatorer.

Specialrengöringar Sverige gällande elektronisk fågelskrämma på taken samt rondering för att hindra måsar från att bygga bo på taken.

Möten

Under verksamhetsåret har hållits 11 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Händelser under verksamhetsåret

- Under året har 11 st. överlåtelse skett inom föreningen.
- Renovering av murarna på gården utfördes av Ekensbergs Byggnads AB. Då de överliggande plattorna lossnat beslutades att de ska fästas med "kringlor" för att få en bättre hållbarhet.
- Stampsplning av spillvattenledningar och stickledningar från kök och badrum på den nedre våningen har utförts i maj av Solna Högtryckssplning 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.
- Målning av trapphusen slutfördes under september månad av Ola Bergenes Måleriservice AB.
- Installation av 15 nya laddstolpar samt utbyte av 12 gamla laddstolpar, för att få trefas på samtliga, utfördes under våren av CeCe Elservice AB. I samband med det installerades även laddoptimering för att säkerställa att inte el-centralen överbelastas vid tidpunkter då många vill ladda samtidigt.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med rengöring av luftkanaler i fastigheten utfördes i mars av AB Henriksbergs Verkstäder.
- Fönsterputsning i trapphusen har utförts av Cleanmaker Entreprenad AB i juni.
- Bruske Måleri AB har skrapat och målat våra portar under september månad.
- Active Bygg AB har utfört arbete på våra vindar med att fylla på isoleringen under september-oktober månad.
- Cykelrensning på gård och i cykelförråd utfördes i samarbete med Easy Recycling under hösten.
- Brytskydd har installerats på ståldörrar i garage då dessa har varit utsatta för inbrottsförsök.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	7 169	6 895	6 457	7 055
Resultat efter finansiella poster	-1 175	54	-148	473
Soliditet %	73	73	73	73
Balansomslutning	282 217	284 635	285 780	285 702

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 300 000	101 663 945	4 446 787	-110 954 081	54 392
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				54 392	-54 392
Förändring av underhållsfond			224 927	-224 927	
Årets resultat					-1 175 299
Belopp vid årets utgång	212 300 000	101 663 945	4 671 714	-111 124 616	-1 175 299

	Totalt
Belopp vid årets ingång	207 511 043
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Årets resultat	-1 175 299
Belopp vid årets utgång	206 335 744

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-111 124 616
Årets resultat	-1 175 299
<i>Summa</i>	<i>-112 299 915</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	529 505
lanspråktagande av underhållsfond	-901 213
Balanseras i ny räkning	-111 928 207
<i>Summa</i>	<i>-112 299 915</i>

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

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 168 932	6 895 396
Övriga rörelseintäkter		3 608	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 172 540	6 895 396
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 193 456	-2 737 969
Reparation och underhåll	4, 5	-1 762 274	-973 735
Fastighetsskatt		-295 226	-266 986
Övriga rörelsekostnader	6	-213 869	-211 734
Styrelsearvoden		-185 315	-187 665
Avskrivning byggnad		-2 025 544	-1 887 002
Summa rörelsekostnader		-7 675 684	-6 265 091
Rörelseresultat		-503 144	630 305
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		13 893	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-686 047	-575 913
Summa finansiella poster		-672 154	-575 913
Resultat efter finansiella poster		-1 175 298	54 392
Resultat före skatt		-1 175 298	54 392
Årets resultat		-1 175 298	54 392

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	273 139 074	274 904 091
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 451 705	705 608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	–	3 790 387
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		277 590 779	279 400 086
Summa anläggningstillgångar		277 590 779	279 400 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		390 420	144 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 582	260 479
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		643 002	405 436
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 983 421	4 829 440
<i>Summa kassa och bank</i>		3 983 421	4 829 440
Summa omsättningstillgångar		4 626 423	5 234 876
SUMMA TILLGÅNGAR		282 217 202	284 634 962

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<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		4 671 714	4 446 787
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>318 635 659</i>	<i>318 410 732</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 124 616	-110 954 081
Årets resultat		-1 175 299	54 392
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-112 299 915</i>	<i>-110 899 689</i>
Summa eget kapital		206 335 744	207 511 043
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	55 600 000	74 050 000
Övriga skulder		95 500	95 500
Summa långfristiga skulder		55 695 500	74 145 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 450 000	800 000
Leverantörsskulder		298 638	761 892
Skatteskulder		562 212	531 152
Övriga skulder		54 078	56 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		821 029	829 059
Summa kortfristiga skulder		20 185 957	2 978 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 217 201	284 634 962

KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-503 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	2 025 544
Erhållen ränta	13 893
Erlagd ränta	-686 047
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>850 246</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-233 190
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-446 838

Kassaflöde från den löpande verksamheten 170 218

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-216 237
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -216 237

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-800 000
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -800 000

Årets kassaflöde -846 019

Likvida medel vid årets början 4 829 440

Likvida medel vid årets slut 3 983 421

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
Värmeåtervinning	4	25

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Avgifter	5 004 144	5 004 144
	Garage	996 395	1 004 629
	Lokaler	710 421	673 960
	Övriga intäkter	457 972	212 664
		7 168 932	6 895 397

Not 3	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel teknisk	158 503	143 587
	El	1 191 992	632 171
	Uppvärmning	565 855	720 987
	Vatten / avlopp	223 440	210 164
	Sophämtning	193 903	201 575
	Städning	144 205	142 220
	Försäkring	259 395	245 960
	Kabel TV och bredband	324 484	322 170
	Övrig drift	131 680	119 136
		3 193 457	2 737 970

Not 4	Reparation och underhåll	2022	2021
	Reparation & underhåll gemensamma ytor och lokaler	73 494	-4 949
	Reparation i bostäder	16 608	-3 802
	Garageport och låssystem	42 336	41 941
	Installationer	210 390	177 841
	Hiss	139 902	134 911
	Sopsugen	12 181	21 219
	Huskropp utvändigt	1 225	40 041
	Trädgårdsskötsel, utemiljö	228 671	171 237
	Snö & halkbekämpning	73 036	90 718
	Övrigt	63 217	-
		861 060	669 157

Not 5	Planenligt underhåll	2022	2021
	Underhåll gemensamma utrymmen	625 487	-
	Underhåll installationer	85 732	-
	Underhåll markytor	189 994	-
	Planenligt underhåll	-	304 578
		901 213	304 578

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Revisionsarvode	24 102	26 938
	Ekonomisk förvaltning	139 670	135 862
	Övriga driftkostnader	44 489	43 063
	Bankavgifter	5 608	5 871
		213 869	211 734

Not 7	Räntekostnader och derivat	2022	2021
	Räntekostnader	686 047	575 913
		686 047	575 913

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	176 501 715	176 501 715
	<i>Förändringar av anskaffningsvärdet</i>		
	Mark	18 660 902	18 660 902
	Utgående anskaffningsvärden	195 162 617	195 162 617
	Ingående avskrivningar	-21 922 471	-20 157 453
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 765 017	-1 765 018
	Utgående avskrivningar	-23 687 488	-21 922 471
	Ingående uppskrivningar mark	101 663 945	101 663 945
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	Redovisat värde	273 139 074	274 904 091
	Taxeringvärde byggnad: 197 800 000		
	Taxeringsvärde mark: 196 444 000		

Not 9	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 219 840	1 219 840
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	4 006 624	–
	Utgående anskaffningsvärden	5 226 464	1 219 840
	Ingående avskrivningar	-514 232	-392 248
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 527	-121 984
	Utgående avskrivningar	-774 759	-514 232
	Redovisat värde	4 451 705	705 608

Avser larmanläggning, laddstolpar, solceller, stålgrind samt värmeåtervinning.

Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 790 387	1 014 363
	Nedlagda utgifter	–	2 776 024
	Omklassificeringar m.m.	-3 790 387	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	3 790 387

Avser installation av värmeåtervinning samt grind till gården, klart 2022.

Not 11	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken 0,68%, bundet 2023-01-30	-17 850 000	-18 050 000
	Handelsbanken 1,83%, bundet 2024-03-30	-18 400 000	-18 600 000
	Handelsbanken 0,72%, bundet 2024-01-30	-19 450 000	-19 650 000
	Handelsbanken 0,67%, bundet 2024-03-30	-18 350 000	-18 550 000
	Kortfristig del av skuld till Handelsbanken	18 450 000	800 000
		-55 600 000	-74 050 000

Föreningen arbetar utefter fastställd finanspolicy.

Amortering uppgår till 800 000 kr/år.

Ett av lånen förfaller under året och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfalldagen.

Not 12	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 200 000	84 200 000
	Summa ställda säkerheter	84 200 000	84 200 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stamspolning av spillvattenledningar och stickledningar från kök och badrum har utförts i mars av Solna Högtrycksspolning AB.

Omsättning av ett lån på 17 800 000kr till fast ränta 1 år 3,74% med kvarstående amortering på 50 000kr per kvartal.

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Veronica Berggren

Anisa Jamak

Jimmy Odenholm

Isolde de Grasse

Daniel Selander

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander
Auktoriserad revisor