

Årsredovisning

Brf Sjöstadsplanaden 1

769616-2234

Styrelsen för Brf Sjöstadsplanaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-06-10

2020-01-01-2020-06-10

Veronica Berggren, ordförande
Anisa Jamak, vice ordförande
Maša Sladić, kassör
Peter Svedberg, sekreterare
Erik Krüger, suppleant
Kristoffer Eliasson, suppleant
Peter Tran, suppleant

2020-06-10-2020-12-31

Veronica Berggren, ordförande
Anisa Jamak, vice ordförande
Maša Sladić, kassör
Peter Svedberg, ledamot
Elnaz Rashgi-Shishvan, ledamot (avgick 2020-12-01)
Caroline Cala, suppleant
Isolde Boyd, suppleant
Cecilia Taillefer Odenholm, suppleant

Nevyn Bengtsson, valberedning
Mahdi Vaseghpanah, valberedning

Nevyn Bengtsson, valberedning
Michael Svensson, 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

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 675kr/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 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
Nabo Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning fr.o.m. 2016-03-01

Avtal

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

Enstar AB: Avtal tecknat "Del 2 Förädla-Energientreprenad" gällande installation av värmeåtervinning.

Möten

Under verksamhetsåret har hållits 11 protokollförda styrelsemöten samt möten inom gemensamhetsanläggningen. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Händelser under verksamhetsåret

- Under året har 13 st överlåtelse skett inom föreningen.
- Lånet kopplat till en swap har under januari 2020 lagts om och räntan har sänkts från 3,63% till 0,72%. Föreningen har även ökat den regelbundna amorteringen med 200 000 per år.
- 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.
- Uppfräschning av plantering på framsidan utfördes under våren samt ett utbyte av klängväxter vid portarna på gården.
- Byte av filter i friskluftsintag i lägenheterna har genomförts av Folkfilter AB i oktober.
- Utbyte av låscylindrar i fastighetens allmänna och tekniska utrymmen utfördes i december.
- Cykelrensning inom fastigheten utfördes under december med hjälp av Easy ReCycling AB.
- Föreningen har 70 garageplatser i fastigheten och under året har det varit en uthyrningsgrad på ca 97%.
- Arbetet för installation av värmeåtervinning med nytt styrsystem påbörjades i december med Enstar AB som projektör.
- Med anledning av coronakrisen så beviljade styrelsen våra lokalhyresgäster helt hyresfritt i tre månader som ett komplement till de andra stöd som verksamheterna själva kunde söka. Detta gjordes för att minska risken att verksamheterna skulle gå i konkurs och föreningen skulle bli utan hyresgäster. Föreningen beviljades stöd med 25% av den totala hyreskostnaden från länsstyrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	6 457	7 055	6 675	6 606
Resultat efter finansiella poster	-148	473	601	943
Soliditet %	73	73	72	72
Balansomslutning	285 780	285 702	286 718	286 903

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	3 387 777	-110 219 991	472 854
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				472 854	-472 854
Förändring av underhållsfond			529 505	-529 505	
Årets resultat					-147 934
Belopp vid årets utgång	212 300 000	101 663 945	3 917 282	-110 276 642	-147 934

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-110 276 642
Årets resultat	-147 934
<i>Summa</i>	<i>-110 424 576</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	529 505
Balanseras i ny räkning	-110 954 081
<i>Summa</i>	<i>-110 424 576</i>

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

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 456 543	7 055 166
Övriga rörelseintäkter		240	249 791
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 456 783	7 304 957
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 178 025	-2 207 185
Reparation och underhåll	4	-1 214 116	-1 394 951
Fastighetsskatt		-264 166	-194 465
Övriga rörelsekostnader	5	-247 176	-262 551
Styrelsearvoden		-186 484	-182 389
Avskrivning byggnad		-1 887 001	-1 887 001
Summa rörelsekostnader		-5 976 968	-6 128 542
Rörelseresultat		479 815	1 176 415
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-627 749	-703 561
Summa finansiella poster		-627 749	-703 561
Resultat efter finansiella poster		-147 934	472 854
Resultat före skatt		-147 934	472 854
Årets resultat		-147 934	472 854

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	276 669 109	278 434 126
Inventarier, verktyg och installationer	8	827 592	949 576
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 014 363	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>278 511 064</i>	<i>279 383 702</i>
Summa anläggningstillgångar		278 511 064	279 383 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		150 025	150 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		462 751	223 116
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>612 776</i>	<i>373 139</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 656 637	5 944 725
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 656 637</i>	<i>5 944 725</i>
Summa omsättningstillgångar		7 269 413	6 317 864
SUMMA TILLGÅNGAR		285 780 477	285 701 566

	2020-12-31	2019-12-31
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	3 917 282	3 387 777
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>317 881 227</i>	<i>317 351 722</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-110 276 642	-110 219 991
Årets resultat	-147 934	472 854
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-110 424 576</i>	<i>-109 747 137</i>
Summa eget kapital	207 456 651	207 604 585
Långfristiga skulder 10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut	74 850 000	75 600 000
Övriga skulder	95 500	95 500
Summa långfristiga skulder	74 945 500	75 695 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	800 000	935 547
Leverantörsskulder	1 271 766	483 852
Skatteskulder	458 678	376 664
Övriga skulder	139 081	154 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	708 802	451 162
Summa kortfristiga skulder	3 378 327	2 401 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	285 780 478	285 701 566

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

	2020	2019
Avgifter	5 004 144	5 013 500
Garage	1 024 877	1 260 103
Lokaler	573 055	674 618
Övriga intäkter	98 864	106 944
Tidigare ej bokfört intäktsbortfall	-244 397	–
	6 456 543	7 055 165

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel teknisk	143 549	138 249
El	149 464	228 096
Uppvärmning	726 485	754 576
Vatten / avlopp	196 863	151 670
Sophämtning	196 824	200 731
Städning	132 220	131 167
Försäkring	234 549	197 593
Kabel TV och bredband	321 635	318 536
Övrig drift	76 436	86 568
	2 178 025	2 207 186

Not 4 Reparation och underhåll

	2020	2019
Reparation & underhåll gemensamma ytor och lokaler	83 775	26 066
Reparation i bostäder	204 950	153 340
Garageport och låssystem	194 941	37 226
Installationer	364 121	543 196
Hiss	139 197	239 512
Sopsugen	–	1 939
Trädgårdsskötsel	204 506	350 760
Snö & halkbekämpning	22 626	42 912
	1 214 116	1 394 951

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	25 625	25 000
	Ekonomisk förvaltning	135 441	133 333
	Övriga driftkostnader	81 316	99 474
	Bankavgifter	4 794	4 744
		247 176	262 551

Not 6	Räntekostnader och derivat	2020	2019
	Räntekostnader	763 296	1 267 001
	Derivat (Swappar)	-135 547	-563 440
		627 749	703 561

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	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	-18 392 436	-16 627 419
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 765 017	-1 765 017
	Utgående avskrivningar	-20 157 453	-18 392 436
	Ingående uppskrivningar mark	101 663 945	101 663 945
	Utgående uppskrivningar	101 663 945	101 663 945
	Redovisat värde	276 669 109	278 434 126

Taxeringvärde: 297 984 000

Not 8	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 219 840	1 219 840
	Utgående anskaffningsvärden	1 219 840	1 219 840
	Ingående avskrivningar	-270 264	-148 280
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-121 984	-121 984
	Utgående avskrivningar	-392 248	-270 264
	Redovisat värde	827 592	949 576

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

Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
-------	--	------------	------------

Nedlagda utgifter		1 014 363	–
Utgående anskaffningsvärden		1 014 363	–

Avser pågående installation av värmeåtervinning

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
--------	----------------------	------------	------------

Handelsbanken 0,68%, bundet 2023-01-30		-18 250 000	-18 450 000
Handelsbanken 0,92%, bundet 2022-03-30		-18 800 000	-19 000 000
Handelsbanken 0,72%, bundet 2024-01-30		-19 850 000	–
Handelsbanken 0,90%, bundet 2021-03-30		-18 750 000	-18 950 000
Nordea, avtal swap tom jan 2020, 3,63%		–	-20 000 000
Kortfristig del av skuld till Handelsbanken		800 000	800 000
		-74 850 000	-75 600 000

Lånet kopplat till en swap lades om under januari 2020 och räntan har sänkts från 3,63% till 0,72%. Föreningen ökade även den regelbundna amorteringen med 200 000 per år från och med 2020.

Föreningen arbetar utefter fastställd finanspolicy.

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar		84 200 000	84 200 000
------------------------	--	------------	------------

Summa ställda säkerheter		84 200 000	84 200 000
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

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

Stamspolning av spillvattenledningar och stickledningar från kök och badrum på den nedre våningen har utförts under januari av Solna Högtrycksspolning AB.

Lagning av muren vid Redargatan 10 skedde under januari. Då flera stenar hade lossnat så monterades samtliga ned för att sedan återmonteras med "kringlor" detta ska göra att stenarna sitter fast bättre.

Installation av värmeåtervinning pågår av Enstar AB och beräknas klart i april. I samband med arbetet med värmeåtervinning så kommer det installeras temperaturgivare i lägenheterna för att optimera värmesystemet samt installation av gemensamhetsel med individuell mätning.

Inköp av nya möbler till gården skedde under april.

Föreningen planerar att sätta upp staket runt gården, staket och grind har beställts och arbetet planeras vara genomfört under 2021.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-

Veronica Berggren

Anisa Jamak

Masa Sladic

Peter Svedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor