

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	13 ^{pp}

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2014-01-01 till 2014-05-14

Styrelseledamot	Föreningsvald
Lars Hallgren	ordförande
Jarmo Honkanen	ledamot
Diana Maxwell	ledamot
Birgitta Timm	ledamot
Anders Källhed	ledamot
Anne Honkanen	suppleant
Kajsa Rose-Marie Liljestad	suppleant
Ewa-Lena Heikenborn	suppleant
Roland Hallberg	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-14 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot	Föreningsvald
Lars Hallgren	ordförande
Roland Hallberg	ledamot
Jarmo Honkanen	ledamot
Birgitta Timm	ledamot
Henrik Brors	ledamot

Rose-Marie Liljestad	suppleant
Diana Maxwell	suppleant
Lennart Håkansson	suppleant

Revisorer		
Ingrid Ståhl	ordinarie	BDO Stockholm AB
Lena Normann	suppleant	BDO Stockholm AB

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Karin Gustafsson
Jörgen Söderström

Valberedning

Patrick Borg sammankallande
Inger Outzen
Inger Schönning //

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Portombud 2014

Inga och Tommy Holmqvist	Tegelviksgatan 71
David Maxwell	Tegelviksgatan 73
Tommy Holm	Tegelviksgatan 75
Jeanette Bergström	Tegelviksgatan 77
Britt-Marie Högberg	Tegelviksgatan 79
Vera Winell	Tengdahlsgratan 40
Birgitta Sundberg Björk	Tengdahlsgratan 42
Lars Deremo	Tengdahlsgratan 44

Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostads-lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, bastu samt 57 garageplatser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 10 019 kvm.

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997-02-15. Garantitiden har omfattat två år, d.v.s. till och med 1999-02-14. Slutfinansieringen blev klar i december 1997. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor. Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och registreringsverket 1996-03-20. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996-03-26. Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996-01-11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholms stad. Avtalet gällde oförändrat t.o.m. 2005-11-30. För innevarande tioårsperiod med start 2005-12-01 har avgälden fastställts till 710 200 kronor årligen. Den årliga tomträttsavgälden kommer att höjas stegvis från och med december 2015. Från december 2017 till december 2025 kommer den att vara 1 432 300 kr

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 266 648 000 kronor. Markvärdet utgör 124 000 000 kronor och byggnadsvärdet 142 648 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Räntebidrag

Från och med 2011 utgår inget räntebidrag.

Föreningens lån och ränta 2013-12-31 2014-12-31		
SEB 32940862 3,08% Bundet t.o.m. 2015-08-28		20 875 000
SEB 32940854 3,08% Bundet t.o.m. 2015-08-28		21 250 000
SEB 32940811 3,10% Bundet t.o.m. 2016-08-28		20 770 400
		62 895 400

Ränta/BT

Amortering har under året gjorts med 1 500 000 kronor.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2014/15 6 278 kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 23,91 %.

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Styrelsen har under 2014 hållit 15 protokollförda sammanträden varav två per capsulam-beslut. Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln.

Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se med information till såväl medlemmar som mäklare och presumtiva köpare. Hemsidan har reviderats under året.

Samverkan med fyra andra bostadsrättsföreningar längs Norra Hammarbykajen (alla byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte har fortsatt.

Ekonomi

Årsavgiften för lägenheterna har varit oförändrad sedan januari 2013.

Hyran för garageplats i Brf Sjöstaden höjdes enligt beslut av styrelsen till 1 200 kr/månad från och med januari 2015. Den hade varit oförändrad från 1999. Genom höjningen har en viss marknadsanpassning skett av hyran. Till beslutet bidrog också att avgiften för parkering på gatan höjts till 900 kr/månad.

Årsavgiften för de boende år 2014 var 748 kr/kvm och garagehyran per månad 900 kr/bilplats.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har sju lägenhetsöverlåtelser skett. JM äger vid årets slut en bostadsrätt som hyrs ut till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen. Stockholms kommun, Fastighetskontoret, äger en lägenhet. En ansökan om andrahandsuthyrning har kommit in och godkänts.

Portombud

Portombuden har varit aktiva under året, bland annat genom att introducera nyinflyttade i fastigheten och till jul bjudit grannarna på glögg. De har på olika sätt skapat trivsel och gemenskap i portarna. Det har varit två möten i portombudsgruppen. Städagar arrangerades under våren (28 april) och hösten (20 oktober) och dessa var välbesökta och har varit ett ypperligt tillfälle att lära känna sina grannar. Vi har även haft som mål att göra våra portar rena från allehanda föremål med tanke på brandrisk och för att underlätta för vår städare.

Under städagarna har medlemmarna tillgång till en container vid kajen, finansierad av föreningen.

Information

Infobladet Sjöstadsnytt har utkommit med fem nummer. De kan läsas på föreningens hemsida www.brfsjostaden.se.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Kravet för att vara med i grannsamverkan är att man bl.a. meddelar någon granne när man reser bort.

Miljörummet

Föreningens entreprenör för hantering av grovsopor är BIG BAG AB. Föreningen har särskilda containrar för wellpapp/papp, tidningar, glas-, metall- och plastförpackningar och elektronikavfall samt behållare för batterier och lysrör. Under året har vi utökat tömningen av containern för plastförpackningar till veckovis tömning. *p*

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Gemensamma lokaler

176

61

Gästlägenheten Musslan har varit uthyrd ~~59~~ gånger, vilket är mindre än förra året; festlokalen Snäckan ~~159~~ gånger, betydligt fler än förra året.

mindre

*Rättat
BT*

Teknik/Bygg

År 2014 var ett mellanår efter de stora investeringarna under 2013. Vi gjorde inte några stora arbeten i föreningen.

Våra ständigt återkommande problem med värme, framförallt i badrumsgolven, fortsatte. Med hjälp av VVS-tekniker lyckades vi både öka trycket i vattnet och höja värmen. Varmvattnet måste vara minst 58 grader för att hindra spridningen av legionärssjukan. De flesta upplevde det som en klar förbättring och vi kommer att fortsätta med genomgången av värmesystemet under nästa år.

Vi bytte ungefär hälften av hissknappar och hela föreningen har bytt under januari 2015.

Vi hade problem med råttor på gården men tack vare Anticimex snabba ingripande lyckades vi stoppa en råttinvasion.

Några återkommande problem är också vattenskador och vi hade problem med vattenskador i några lägenheter framförallt i 71:an. De problemen löstes och tre lägenheter renoverades.

Porttelefonerna var ur funktion i flera uppgångar men felet låg hos Telia och telefonerna var tillbaka i drift igen under 2014. Porttelefonerna är dock ett återkommande problem.

Programleverantör för TV

Föreningens programleverantör är CanalDigital.

Underhållsplan

Revideras fortlöpande. Styrelsen anser att medlemmarna är duktiga på att rapportera fel. Detta gör att fastigheten kan underhållas på ett bra sätt. Marmorgolven är slipade i samtliga portar under året.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar:

Sopsuganläggningen

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Avgiften har under året höjts med ca 5 %.

Garageanläggningen

Garaget disponeras av tre bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska administrationen ligger på Brf Sjöstaden. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt gällande andelstal i ett drift- och skötselavtal år 1999. Varje förening beslutar själv om hyrans storlek. Ansvaret för drift och skötsel ligger på en gemensam garagegrupp som rapporterar till respektive styrelse.

Av garagets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. och två MC-platser varav en är outhyrd. I december 2014 stod 28 personer i kö för garageplats (nr 1 har stått i kö sedan 2009). Kön har minskat något sedan förra året.

Trädgården

Anlitandet av JE Mark avseende sommar- och vinterunderhåll av trädgården har under året fortsatt som tidigare. Avtalet har dock omförhandlats, vilket betyder att vi fått ner kostnaden något eftersom vi sköter delar av trädgården själva.

Trädgårdsgruppen har under året skött trädgården mycket bra och engagerat. Många medlemmar var också med och arbetade under vårens och höstens gemensamma städdagar. Gården rensades och på hösten sattes lökar.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Arvoden

För räkenskapsåret har 102 600 kronor i styrelsearvode reserverats enligt stämmobeslut.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 167 914	8 291 683	8 639 074	8 822 324
Resultat efter finansiella poster	641 838	-258 269	991 781	672 844
Soliditet (%)	59,81	59,06	58,32	57,58

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	8 579 757
Årets resultat	641 838
	<hr/>
	9 221 595

Förslag till disposition:

reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	8 721 595
	<hr/>
	9 221 595

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	8 167 914	8 291 683
Summa rörelseintäkter mm		<u>8 167 914</u>	<u>8 291 683</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-3 982 174	-4 979 912
Styrelsearvode mm		-137 766	-129 085
Avskrivningar	3	-1 465 000	-1 465 000
Summa rörelsekostnader		<u>-5 584 940</u>	<u>-6 573 997</u>
Rörelseresultat		2 582 974	1 717 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 002	41 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 970 138	-2 017 298
Summa finansiella poster		<u>-1 941 136</u>	<u>-1 975 955</u>
Resultat efter finansiella poster		641 838	-258 269
Resultat före skatt		641 838	-258 269
Årets resultat		641 838	-258 269

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2014-12-31

2013-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

3 156 309 062

157 774 062

156 309 062

157 774 062

Summa anläggningstillgångar

156 309 062

157 774 062

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

500

0

Övriga fordringar

16 810

9 612

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

358 484

442 185

Summa kortfristiga fordringar

375 794

451 797

Kassa och bank

Kassa och bank

3 092 852

2 496 336

Summa kassa och bank

3 092 852

2 496 336

Summa omsättningstillgångar

3 468 646

2 948 133

SUMMA TILLGÅNGAR

159 777 708

160 722 195

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Insatser		50 094 000	50 094 000
Upplåtelseavgifter		31 198 000	31 198 000
Fond för yttre underhåll		5 058 759	4 558 759
Summa bundet eget kapital		<u>86 350 759</u>	<u>85 850 759</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 579 757	9 338 027
Årets resultat		641 838	-258 269
Summa fritt eget kapital		<u>9 221 595</u>	<u>9 079 758</u>
Summa eget kapital		95 572 354	94 930 517
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	<u>62 895 400</u>	<u>64 395 400</u>
Summa långfristiga skulder		62 895 400	64 395 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		307 129	417 181
Övriga skulder		4 504	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>998 321</u>	<u>979 097</u>
Summa kortfristiga skulder		1 309 954	1 396 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 777 708	160 722 195

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		110 000 000	110 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>110 000 000</u>	<u>110 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.
(K2)

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Hysesintäkter garage	618 357	619 200
Årsavgifter	7 500 750	7 501 003
Övrigt	48 807	171 480
	<u>8 167 914</u>	<u>8 291 683</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga externa kostnader	2014	2013
Material, snöskottning mm	41 743	72 392
Rep underhåll gem, tvättstugan	44 843	346 714
Rep. VA	39 422	452 971
Rep. värmeanläggning	0	2 110
Rep. ventilation	109 457	185 609
Rep. el, tele	26 501	3 312
Rep. hiss	209 178	99 170
Rep. mark	106 784	133 935
Övrigt rep.	74 539	119 291
Fastighetsel	356 680	407 329
Fjärrvärme	937 020	974 251
Vattenavgifter	159 255	175 162
Sophämtning	218 602	242 961
Övriga avgifter	0	44 500
Fastighetsförsäkring	47 370	46 891
Tomträttsavgäld	710 200	710 200
Kabeltv	110 995	146 694
Förvaltningsarvode	219 979	205 209
Städning	258 768	288 377
Bevakning	0	30 659
Övrigt drift	5 797	0
Fastighetsavgift, lägenhet	159 428	158 510
Fastighetsskatt lokal=garage	36 480	36 480
Revisionsarvode	27 188	32 213
Övrigt administration	81 945	64 972
	<u>3 982 174</u>	<u>4 979 912</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>180 828 025</u>	<u>180 828 025</u>
Utgående anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Ingående avskrivningar	-23 053 963	-21 588 963
Årets avskrivningar	-1 465 000	-1 465 000
Utgående avskrivningar	<u>-24 518 963</u>	<u>-23 053 963</u>
Redovisat värde	156 309 062	157 774 062
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	124 000 000	124 000 000
Byggnader	<u>142 648 000</u>	<u>142 648 000</u>
	266 648 000	266 648 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50 094 000	31 198 000	4 558 759	9 079 758
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000
Årets resultat				641 838
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	5 058 759	9 221 596

Not 5 Fastighetslån

		2014-12-31	2013-12-31
Lån	Tid och villkor		
SEB, 3290811, 3,10%	2016-08-28	20 770 400	21 270 400
SEB, 3290862, 3,08%	2015-08-28	20 875 000	21 375 000
SEB, 3290854, 3,08%	2015-08-28	21 250 000	21 750 000
		<u>62 895 400</u>	<u>64 395 400</u>


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

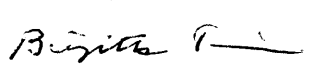
Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsearvode	102 600	102 500
Soc.avg	30 780	30 752
Förutbetalda hyror/avgifter	681 478	670 122
Övriga	183 463	175 723
	998 321	979 097

Stockholm 10/3 2015


Lars Hallgren


Roland Hallberg

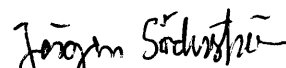

Birgitta Timm


Jarmo Honkanen


Henrik Brors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2015


Ingrid Ståhl
Auktoriserad revisor


Jörgen Söderström
Medlemsrevisor


Karin Gustafsson
Medlemsrevisor