

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Sjöstaden**

.Org.nr. 716422-1389

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

## Innehåll

## Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2015-01-01 till 2015-05-21

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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-21 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot	Föreningsvald
Henrik Brors	ordförande
Jeanette Bergström	ledamot
Roland Hallberg	ledamot
Rose-Marie Liljestad	ledamot
Anders Nilsson	ledamot
Lars Hallgren	suppleant
Ulla Skoog	suppleant

Revisorer

Ingrid Ståhl	ordinarie	BDO Mälardalen AB
Lena Normann	suppleant	BDO Mälardalen AB

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Patrick Borg  
Jörgen Söderström

Valberedning

Diana Maxwell  
Carl Holmbeg  
Jan Liljero *JL*

sammankallande

## Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

### Portombud 2015

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	Tengdahlsgatan 40
Birgitta Sundberg Björk	Tengdahlsgatan 42
Lars Deremo	Tengdahlsgatan 44

### Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostads-lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningsslägenhet, 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. 2015-11-30. För innevarande tioårsperiod med start 2015-12-01 har avgälden fastställts till 1 432 300, dock kommer avgälden att höjas stegvis för att i december 2017 uppgå till 1 432 500. Avtalet löper fram till 2025-12-01.

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.

### Föreningens lån och ränta 2015-12-31

SEB 32940862 0,47%	Bundet t.o.m. 2016-03-16	19 000 000
SEB 32940854 0,66%	Bundet t.o.m. 2017-08-28	20 750 000
SEB 32940811 3,10%	Bundet t.o.m. 2016-08-28	20 270 400
		60 020 400

Amortering har under året gjorts med 2 875 000 kronor.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2015/16, 5 991 kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 22,5 %.

## Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

### Verksamhetsberättelse

#### Allmänt

Styrelsen har under 2015 hållit 13 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Föreningen antog nya stadgar under året. Förändringarna var i första hand en anpassning till ändrad lagstiftning för bostadsrätter. Stadgarna arbetades fram av en arbetsgrupp inom styrelsen. Ett informationsmöte för medlemmarna hölls 2015-02-03. En extra föreningsstämma hölls 2015-03-31 där förslaget till nya stadgar antogs en första gång. På ordinarie föreningsstämman antogs förslaget en andra gång och trädde därefter i kraft under hösten efter notering hos Bolagsverket.

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

Föreningen har en hemsida, [www.brfsjostaden.se](http://www.brfsjostaden.se) med information till såväl medlemmar som mäklare och presumtiva köpare.

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

#### Ekonomi

Två av våra lån på 42 125 000 kr omsattes i augusti med en tidigare räntesats på 3,08 %. Ett nytt lån med två års löptid på 20 625 000 kr togs upp med slutförfallodag 2017-08-28. Räntesatsen blev då 0,66%, samt ett med tre månaders löptid på kr 20 875 000 kr med en räntesats på 0,53%. Om dessa räntesatser fortlöper har vi på årsbasis gjort en besparing på c:a 1 000 000 kr. Årsavgiften för lägenheterna har varit oförändrad sedan januari 2013.

Årsavgiften för de boende år 2015 var 748 kr/kvm och garagehyran per månad 1200 kr/bilplats.

#### Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har tre 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. Två ansökningar om andrahandsuthyrning har kommit in och godkänts.


#### Portombud

Under föregående år har vi haft två portombudsmöten. Flera portar har också haft en sammankomst "Tapas i Trappas" strax innan jul som har varit mycket välbesökta. Portombuden står också för en stor del av arbetet vid städdagarna. Vi har haft två stycken och det har varit god uppslutning. Men det finns alltid rum för fler.

#### Information

Infobladet Sjöstadsnytt har utkommit med sex nummer. De kan läsas på föreningens hemsida [www.brfsjostaden.se](http://www.brfsjostaden.se) samt finns på expeditionen och på anslagstavlor i portarna.

#### 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. 

## Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

### Miljörummet

Miljörummet har särskilda plastcontainrar för wellpapp/papp, tidningar, glas, metall, elektronik, plastförpackningar samt behållare för batterier och lysrör och töms bra av Big Bag, vi har fått bättre kontakt och bättre service. Hanteringen i rummet fungerar tämligen bra. Under nästa år kommer vi att utvidga tömningen av plast till en gång i veckan.

### Gemensamma lokaler

Gästlägenheten Musslan har varit uthyrd 143 gånger, och festlokalen Snäckan 46 gånger.

### Teknik/Bygg

Föreningen övergick under hösten till gruppabonnemang för bredband. Beslutet föregick av en enkät bland medlemmarna och information på föreningsstämman. Det fanns ett starkt stöd för ett gruppabonnemang som ingår i månadsavgiften. Ownit valdes som leverantör av styrelsen utifrån offerterna. Ownit levererar 100 Mbit höghastighetsbredband och står för servicen på anläggningen. Ett informationsmöte med Ownit arrangerades 2015-10-06 och övergången genomfördes 2015-10-29. Detta innebar en halvering av normalkostnaden för varje hushåll.

Föreningen har bytt firma för snöröjning och anlitar nu DM Tak. Firman har installerat nya säkerhetsanordningar på våra tak för att uppfylla skärpt lagstiftning om arbete på tak. Större reparationer: Snickerierna i samtliga portar har lackats. Taket har målats om mellan Tengdahlsgratan 42 och 44.

Problemen med kalla element och badrumsgolv fortsätter och rörmokare har fått anlitas vid ett flertal tillfällen. Ett flertal ventilationsproblem har åtgärdats, främst i Tegelviksgatan 79. Hissen i Tengdahlsgratan 44 stod stilla flera dagar på grund av ett större motorfel. Utbytet av samtliga knappar i hissarna har slutförts.

Skador på fasaden har upptäckts på några ställen och en firma har anlitats för att åtgärda det när temperaturen tillåter det under våren-försommaren 2016.

Den modell av porttelefoner vi har tillverkas inte längre och när 44:ans slutade fungera i november var det svårt att få tag på en ny. Det är nödvändigt att övergå till ett nytt system inom en snar framtid.

Bekämpningen av råttor har fortsatt med hjälp av Anticimex. Flera grannföreningar och caféet vid kajen har också anlitat bekämpningsföretag.

Kommunens hälsoinspektörer kontrollerade temperaturen i föreningens tappvatten efter rapport om att en gäst som badat i vår bastu drabbats av legionärssjukan. Kontrollen visade dock att vi har godkänd temperaturnivå och inga problem med vårt vatten.

I styrelsens arbete för att sänka kostnaderna har temperaturen sänkts i garaget och under marmorgolven i entréerna.

### Programleverantör för TV och bredband

Föreningens programleverantör är CanalDigital. Höghastighetsbredband kommer från Ownit.

### Underhållsplan

Revideras fortlöpande. Styrelsen anser att medlemmarna är duktiga på att rapportera fel. Detta gör att fastigheten kan underhållas på ett bra sätt. 



## Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar:

#### Sopsuganläggningen

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Avgiften har under året minskat med ca 2%.

#### 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. Ansvar 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 2015 stod 29 personer i kö för garageplats. Ingen fick plats 2015.

#### Trädgården

Trädgårdsföreningen sammanträdde 5 gånger under året. Arboristen fick förnyat förtroende och kommer att beskära och hamla de träd som behövs. Hans förordnande är tvåårigt och vi kommer att diskutera en förlängning.

JE Mark vill omförhandla kontraktet och det kommer att ske 2016. De fortsätter dock som förvaltare under hela 2016.

#### Arvoden

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

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 396 847	8 167 914	8 291 683	8 639 074
Resultat efter finansiella poster	888 152	641 838	-258 269	991 781
Soliditet (%)	61,29	59,81	59,06	58,32

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar 

## Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	8 721 595
Årets resultat	<u>888 152</u>
	9 609 747

Förslag till disposition:

reservering till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	<u>9 109 747</u>
	9 609 747

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	8 396 847	8 167 914
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<u>8 396 847</u>	<u>8 167 914</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-4 342 893	-3 982 174
Styrelsearvode mm		-127 566	-137 766
Avskrivningar	3	-1 465 000	-1 465 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 935 459</u>	<u>-5 584 940</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 461 388	2 582 974
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 231	29 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 594 467	-1 970 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 573 236</u>	<u>-1 941 136</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		888 152	641 838
<b>Resultat före skatt</b>		888 152	641 838
<b>Årets resultat</b>		<u>888 152</u>	<u>641 838</u>



**Brf Sjöstaden**  
Org.nr. 716422-1389

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>154 844 062</u>	<u>156 309 062</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>154 844 062</u>	<u>156 309 062</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		154 844 062	156 309 062
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	500
Övriga fordringar		14 239	16 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>459 507</u>	<u>358 484</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>473 746</u>	<u>375 794</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>2 056 142</u>	<u>3 092 852</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 056 142</u>	<u>3 092 852</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 529 888	3 468 646
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 373 950</b>	<b>159 777 708</b> //

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital</b>	4		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll		<u>5 558 759</u>	<u>5 058 759</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		86 850 759	86 350 759
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 721 595	8 579 757
Årets resultat		<u>888 152</u>	<u>641 838</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		9 609 747	9 221 595
<b>Summa eget kapital</b>		96 460 506	95 572 354
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	5	<u>60 020 400</u>	<u>62 895 400</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		60 020 400	62 895 400
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		280 298	307 129
Övriga skulder		0	4 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>612 746</u>	<u>998 321</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		893 044	1 309 954
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 373 950</b>	<b>159 777 708</b>

## 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
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>110 000 000</u>	<u>110 000 000</u>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *p*

## Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper*

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda.

### Upplýsningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Hysesintäkter garage	825 600	618 357
Årsavgifter	7 500 756	7 500 750
Övrigt	70 491	48 807
	<hr/> 8 396 847	<hr/> 8 167 914

# Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga externa kostnader	2015	2014
Material, snöskottning mm	62 320	41 743
Rep underhåll gem, tvättstugan	195 579	44 843
Rep. VA	24 560	39 422
Rep. värmeanläggning	65 722	0
Rep. ventilation	151 422	109 457
Rep. el, tele	51 895	26 501
Rep. hiss	149 889	209 178
Rep. mark	148 044	106 784
Övrigt rep.	64 058	74 539
Fastighetsel	336 392	356 680
Fjärrvärme	984 607	937 020
Vattenavgifter	158 117	159 255
Sophämtning	214 472	218 602
Fastighetsförsäkring	49 583	47 370
Tomträttsavgäld	730 183	710 200
Kabeltv	175 216	110 995
Förvaltningsarvode	213 786	219 979
Städning	238 451	258 768
Övrigt drift	0	5 797
Fastighetsavgift, lägenhet	162 832	159 428
Fastighetsskatt lokal=garage	36 480	36 480
Revisionsarvode	43 701	27 188
Övrigt administration	85 584	81 945
	<u>4 342 893</u>	<u>3 982 174</u>

## Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>180 828 025</u>	<u>180 828 025</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>180 828 025</u>	<u>180 828 025</u>
Ingående avskrivningar	-24 518 963	-23 053 963
Årets avskrivningar	<u>-1 465 000</u>	<u>-1 465 000</u>
Utgående avskrivningar	<u>-25 983 963</u>	<u>-24 518 963</u>
Redovisat värde	<u>154 844 062</u>	<u>156 309 062</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	124 000 000	124 000 000
Byggnader	<u>142 648 000</u>	<u>142 648 000</u>
	<u>266 648 000</u>	<u>266 648 000</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 4 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	5 058 759	9 221 596
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Utdelning till medlemmar				
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000
Årets resultat				888 152
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	5 558 759	9 609 748

### Not 5 Fastighetslån

		2015-12-31	2014-12-31
Lån	Tid och villkor		
SEB, 3290811, 3,10%	2016-08-28	20 270 400	20 770 400
SEB, 3290862, 0,47%	2016-03-16	19 000 000	20 875 000
SEB, 3290854, 0,66%	2017-08-28	20 750 000	21 250 000
		<u>60 020 400</u>	<u>62 895 400</u>

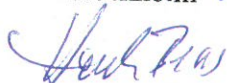
Kortfristig del, 1 500 000 kronor. 500 000 kr per lån. *o*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

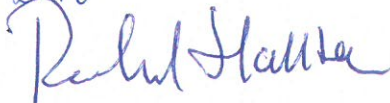
**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode	102 600	102 600
Soc.avg	30 780	30 780
Förutbetalda hyror/avgifter	299 744	681 478
Övriga	179 622	183 463
	<hr/> 612 746	<hr/> 998 321

Stockholm den 16 april 2016



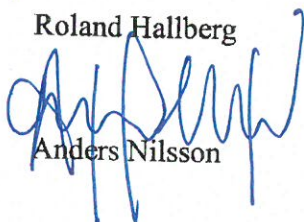
Henrik Brors



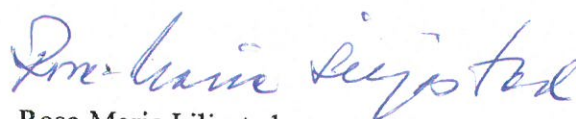
Roland Hallberg



Jeanette Bergström



Anders Nilsson

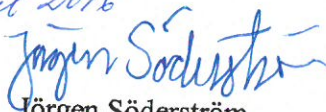


Rose-Marie Liljestad

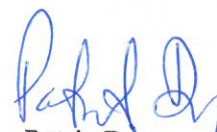
Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2016



Ingrid Ståhl  
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström  
Medlemsrevisor



Patric Borg  
Medlemsrevisor