



Årsredovisning 2019

Brf Sjöstadshamnen

Org. 769622-4356

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Henriksdalsallén 34, 120 71 Stockholm
styrelsen@sjostadshamnen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Uffe Omsted

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem antas i första hand fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens fastighet, Hammarbyverken 5 i Stockholms kommun förvärvades 2011-10-31. Fastigheten består av 2 flerbostadshus på adress Jan Inghes Torg 30 och Henriksdalsallén 34-36. Fastigheten byggdes 2011-2012 och har värdeår 2012.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Hammarbyverken 5 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 985 300 kr. Nytt avtal gäller fr.o.m. 2019-04-01 som innebär en årlig sänkning av avgälden med 29 400 kr (2,9 %). Avtalet gäller i 10 år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 918 kvm, varav 3 640 kvm utgör lägenhetsyta och 278 kvm lokalyta. I föreningen finns 21 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Föreningen hyr endast ut parkeringsplatser till de boende och i dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
10 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Hyran är för närvarande 250 kr per dygn. I fastigheterna finns också tvättstuga, lägenhetsförråd, miljörum, rullstolsrum, cykelrum samt tekniska utrymmen.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Wennerström Ljuskontroll	2021-09-30
Puls & Träning	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till år 2035. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Allgranth Fastighet AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-11-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar.



Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 72 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 71. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Dan Ekman	ledamot/ordf.
Sture Lundgren	ledamot
Lars Gunneflo	ledamot
Birgitta Melander	ledamot
Gunnar Ekmer	ledamot
Anna Brewitz	suppleant

Till **revisor** har Anna Nordberg, FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå valts. Magnus Hamberg, Parsells Redovisningsbyrå AB, valdes som suppleant.

Valberedningen består av Thorbjörn Högberg, Åke Rosendahl och Ewa Kjellgård, varav den förstnämnde är sammankallande.

Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad är en intresseförening med 51 Brf som medlemmar inklusive Brf Sjöstadshamnen.

Hammarbyverken Samfällighetsförening, som administrerar innergården och garaget, har för vår förenings räkning Thorbjörn Högberg och Douglas Manberg i sin styrelse. Bl.a. har videoövervakning av garagen installerats för att förhindra stölder.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med. Föreningens firma har tecknats av styrelsen samt av styrelsens ordförande och vice ordförande i förening.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Upphandling av Obligatorisk Ventilationskontrol (OVK) pågår.

Styrelsen förhandlar med JM AB om ett antal utestående garantiärenden bl.a. om forceringsflöde från spisläktar, imma/isbildning på fönster, kemisk beläggning på balkongglaset.

Förhandlingar med Stockholms stad resulterade i lägre tomträttsavgäld (2,9%) gällande från april 2019.

Årliga genomgången av Underhållsplanen för fastigheterna har genomförts och planen har uppdaterats.

Arbetsordning och ansvarsfördelning för styrelsemedlemmar har reviderats.

Vår hyresgäst Puls och Träning AB har haft problem med innertaket som delvis rasat. Har åtgärdats och bekostats av JM AB. Puls och träning kräver stillståndsersättning av föreningen. Styrelsen förhandlar med JM AB.

Radonmätning i ett antal utvalda lägenheter har genomförts. Bra resultat och ingen anmärkning.

Hjärtstartare har inköps och installerats i Biblioteket (förrådet) Henriksdalsallén 36.

Storstädning och uppsnygning av gemensamhetslokalen "Kajutan" har genomförts.

VCC-Booster (värmepump) har installerats i Undercentralen för att minska fjärrvärmekostnader. Utvärdering pågår.

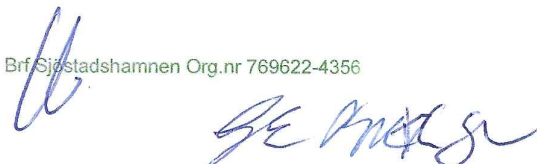
Stockholm Exergi har installerat en så kallat Gateway i Undercentralen för att fjärrkontrollera fjärrvärmeförbrukningen. Ingen kostnad för föreningen.

Fönstren i trapphusen på Henriksdalsallén 34 och 36 har rengjorts in och utvändigt.

Nytt låssystem för garageporten har beställts för vår förening.

Styrelsen har beställt en brandskyddsinventering som har genomförts. Nödvändiga åtgärder kommer att installeras i början av 2020 samt årlig översyn av brandluckorna på Henriksdalsallén 34 och 36 samt på Jan Inghes Torg 30.

Fastighetsförsäkringen med IF har förlängts. Inget annat bolag kunde erbjuda bättre villkor.



Vi har haft några stopp av hissarna. Styrelsen reklamerat vissa av händelserna till Kone AB som krediterat fakturorna.

Utredningen om investering i solceller gav en återbetalningstid på 13 år, varför styrelsen avvaktar utvecklingen inom området.

Höjd fastighetstaxering 2019- effekt.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust på 536 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var en förlust på -640 Kkr. Förändringen beror bland annat på att föreningen har haft lägre kostnader för reparation och underhåll jämfört med 2018.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar till ett värde av 1 529 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Under året har föreningen amorterat 607 Kkr på sina lån. Detta innebär att årets likviditetsmässiga resultat är en vinst på 386 Kkr.

Detta innebär således att föreningen har ett positivt kassaflöde.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Kostnader för underhåll av fastigheten som överstiger budget har genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Tvätt fönster i trapphus	8
Batteriback-up brunnit vid åska	10
Två byten av påsfilter i UC	23
Två hisstopp över budget	14
Inköp hjärtstartare	15
Totalt	70

Planerad åtgärd 2020	Kostnad/Kkr.
Målning golv vid lägenhetsförråd	20
Rengöring ventilationssystemet	60
Målning miljörum; rengöring kärl	30
Protectia brandskydd	32
Automatic Larm garageöppning	13
Totalt	155

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 181 Kkr per år baserat på den sammanställning som sträcker sig fram till och med 2035 och som årligen uppdateras av styrelsen.

Varje år görs avsättning av dessa medel till föreningens yttre underhållsfond, som efter bokning av årets resultatdisposition kommer att uppgå till 1 257 Kkr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 025 000	110 070 000	1 003 562	-3 634 965	-640 338	203 823 259
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			72 438	-72 438		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-640 338	640 338	
Årets resultat					-535 792	-535 792
Belopp vid årets utgång	97 025 000	110 070 000	1 076 000	-4 347 741	-535 792	203 287 467

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 651	3 623	3 622	3 604	3 576
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-536	-640	-571	-717	-759
Soliditet, %*	87,4	87,2	87,0	86,8	86,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	661	661	661	661	661
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 838	8 004	8 170	8 336	8 502
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	7 317	7 473	7 628	7 783	7 938
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 524	26 524	26 524	26 524	26 524
Genomsnittlig skuldränta, %***	0,99	0,99	1,23	1,85	2,25
Fastighetens belåningsgrad, %****	12,5	12,6	12,8	13,0	13,2

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 347 741
Årets resultat	-535 792
	<hr/>
	-4 883 533
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	181 000
I ny räkning överföres	-5 064 533
	<hr/>
	-4 883 533

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 650 803	3 620 385
Övriga rörelseintäkter	3	-4	3 004
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 650 799	3 623 389
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 132 343	-2 202 777
Övriga externa kostnader	5	-139 483	-141 559
Personalkostnader	6	-104 128	-106 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 528 845	-1 525 643
Summa rörelsens kostnader		-3 904 799	-3 976 546
Rörelseresultat		-254 000	-353 157
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 531	5 253
Räntekostnader		-287 323	-292 434
Summa finansiella poster		-281 792	-287 181
Resultat efter finansiella poster		-535 792	-640 338
Årets resultat		-535 792	-640 338





BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	230 048 142	231 573 785
Inventarier, verktyg och installationer	8	58 468	0
Summa materiella anläggningstillgångar		230 106 610	231 573 785
Summa anläggningstillgångar		230 106 610	231 573 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 500	1 500
Aktuell skattefordran		0	486
Övriga fordringar		986	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	408 382	363 757
Summa kortfristiga fordringar		410 868	366 020
Kassa och bank		1 983 611	1 738 872
Summa omsättningstillgångar		2 394 479	2 104 892
SUMMA TILLGÅNGAR		232 501 089	233 678 677

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	207 095 000	207 095 000	
Yttre fond	1 076 000	1 003 562	
Summa bundet eget kapital	208 171 000	208 098 562	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 347 741	-3 634 965	
Årets resultat	-535 792	-640 338	
Summa fritt eget kapital	-4 883 533	-4 275 303	
Summa eget kapital	203 287 467	203 823 259	
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	28 062 605	28 669 953	
Summa långfristiga skulder	28 062 605	28 669 953	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	607 348	607 348
Leverantörsskulder		106 549	117 332
Aktuell skatteskuld		11 924	0
Övriga skulder		53 349	55 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	371 847	405 249
Summa kortfristiga skulder		1 151 017	1 185 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	232 501 089	233 678 677	



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-254 000	-353 157
Avskrivningar	1 528 845	1 525 643
Erhållen ränta mm	5 531	5 253
Erlagd ränta	-287 323	-292 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	993 053	885 305
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	5 344
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-45 334	2 558
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-10 783	20 633
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-23 179	-51 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 757	862 702
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-61 670	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 670	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-607 348	-607 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-607 348	-607 348
Förändring av likvida medel	244 739	255 354
Likvida medel vid årets början	1 738 872	1 483 518
Likvida medel vid årets slut	1 983 611	1 738 872



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	120 år	0,83%
Tomträtt	200 år	0,50%
Installationer	10 år	10%

Fastighetsskatt

Föreningen betalar en statlig inkomstskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inaspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 306 424	2 306 424
	Hyresintäkt lokaler	668 630	653 791
	Hyresintäkter fastighetsskatt lokaler	71 610	59 200
	Hyresintäkter garage	428 400	428 400
	Bredband internetanslutning	110 880	110 880
	Varmvattenförbrukning	45 959	44 890
	Intäkter uthyrning Kajutan	16 100	14 000
	Övriga intäkter	2 800	2 800
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 650 803	3 620 385
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övr ersättn och intäkter	-4	3 004
	Summa övriga rörelseintäkter	-4	3 004

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	63 698	45 139
	Reparation och underhåll	100 687	187 359
	Städning	79 803	70 038
	Gemensamhetsanläggningar	167 508	168 984
	Fastighetsel	89 211	88 419
	Uppvärmning	296 191	308 754
	Vatten	53 851	56 748
	Tomträttsavgälder	992 650	1 014 700
	Försäkringspremier	35 142	33 004
	Fastighetsskatt	74 194	56 616
	Kabel-TV och bredband	114 464	112 922
	Övriga driftkostnader	64 944	60 093
	Summa driftkostnader	2 132 343	2 202 776

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	83 709	82 458
	Revisionsarvode	16 774	14 724
	Bostadsrätterna	9 225	6 760
	IT-tjänster	3 180	3 170
	Bankkostnader	4 899	5 336
	Kostnader styrelse-/medlemsmöten och årsstämma	14 137	15 485
	Övriga externa kostnader	7 559	13 626
	Summa övriga externa kostnader	139 483	141 559

Not 6	Personalkostnad	2019	2018
	Styrelsearvoden	93 000	90 600
	Sociala avgifter	11 128	15 967
	Summa personalkostnader	104 128	106 567

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	239 475 000	239 475 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 475 000	239 475 000
	Ingående avskrivningar	-7 901 215	-6 375 572
	Årets avskrivning tomträtt	-700 000	-700 000
	Årets avskrivningar	-825 643	-825 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 426 858	-7 901 215
	Utgående redovisat värde	230 048 142	231 573 785
	Redovisat värde byggnader	94 253 142	95 078 785
	Redovisat värde tomträtt	135 795 000	136 495 000
	Summa redovisat värde	230 048 142	231 573 785
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	168 161 000	131 920 000
	varav byggnader:	89 826 000	78 858 000

NOTER

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffningar	61 670	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 670	0
	Årets avskrivningar	-3 202	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 202	0
	Utgående redovisat värde	58 468	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	44 087	2 820
	Förutbetald tomträttsavgäld	246 325	253 675
	Förutbetalda kostnader gemensamhetsanläggningar	43 949	41 877
	Övriga förutbetalda kostnader	53 903	46 735
	Upplupna intäkter vattenförbrukning	20 118	18 650
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408 382	363 757

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 429 392	2 429 392
	Amortering efter 5 år	25 633 213	26 240 561
	Summa långfristiga skulder	28 062 605	28 669 953

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-04-28	1,12	300 000	8 675 000
SEB	2021-04-28	0,98	7 348	10 443 053
SEB	2023-04-28	0,88	300 000	9 551 900
Summa			607 348	28 669 953
Avgår kortfristig del				607 348
Summa långfristiga skulder				28 062 605

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntor	1 575	1 603
	Upplupna kostnader el	6 459	0
	Upplupen kostnad fjärrvärme	36 817	0
	Övriga upplupna kostnader	39 224	19 036
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	287 772	384 610
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 847	405 249

W. Sjöstrand

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000

Stockholm 2020- 04 - 22


Dan Ekman


Sture Lundgren

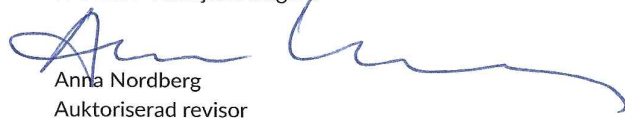

Birgitta Mellander


Lars Gunneflo


Gunnar Ekmer

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2020.

FAMREV-Familjeföretagens


Anna Nordberg
Auktoriserad revisor