

Brf Sjökattn 15
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rune Forsberg	Ledamot - Ordförande	2014
Ambra Bolin-Rojek	Ledamot - Sekreterare	2015
Fredrik Pettersson	Ledamot	2015
Christoffer Rojek	Suppleant - Kassör	2014
Andreas Böösarv	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Allan ~~Micha~~^{Michalska} med Johan Mejare som revisorssuppleant.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Daniel Andén.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 39 000 kr i arvode till styrelsen.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Fryderyka Surmiak avseende städning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sjökattn 15 i Stockholm, Stockholms kommun, med adress Luntmakargatan 75 och Kungstensgatan 33. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan, vindsvåning och källarplan med undercentral, tvättstuga m.m. Bostadshuset innehåller 19 lägenheter och 3 lokaler.

Nybyggnadsår 1885, värdeår efter renoveringar 1983.

Fjärrvärme.

18 av föreningens lägenheter upplåts som bostadsrätter och 1 lägenhet upplåts som hyresrätt. Föreningens 3 lokaler hyrs ut.

Total boyta 1 411 m², lokalyta 182 m².

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätt överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret, Stockholm, och är även försäkrad genom Anticimex.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	400	400	400
Låneskuld per totala kvm	kr	1 427	1 427	1 427
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	155	157	149

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En underhållsplan för fastigheten har utarbetats. Den påvisar vilket underhåll som behöver genomföras de närmaste 10 åren. Tyvärr påvisade den även att avgiften måste höjas för att bekosta det nödvändiga underhållet.
- Ordnings- och trivselregler för de boende har formulerats.
- En obligatorisk OVK-besiktning har genomförts. Den visar att vår ventilationsanläggning i det stora hela fungerar utmärkt och att luftflödet i respektive kanal ligger väl inom de godkända ramarna.
- En rensningsbesiktning av rökkanalerna har genomförts.
- Den dåliga lukten från Babels Deli har åtgärdats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om avgiftshöjning på 23,5 % fr.o.m. januari 2014.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	529 152
Årets resultat	67 023

596 175

Styrelsen föreslår följande disposition:

* Överförs till fond för yttre underhåll

500 000

I ny räkning balanseras

96 175

596 175

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning

67 023

Dispositioner

-500 000

Årets resultat efter dispositioner

-432 977

Medel för yttre underhåll efter disposition

902 294

* I enlighet med framtagen underhållplan gällande fr.o.m. år 2013 görs en större avsättning första året, som belastar föreningens resultat.

Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 190 946	1 206 954
Summa intäkter		1 190 946	1 206 954
Föreningens kostnader			
Drift	3	-769 078	-662 099
Arvoden, personalkostnader	4	-81 216	-98 646
Periodiskt underhåll		0	-26 250
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-69 890	-77 605
Avskrivningar byggnad	5	-109 777	-107 100
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-29 319	-29 114
Avskrivningar inventarier	7	-15 925	-15 925
Summa kostnader		-1 075 205	-1 016 739
Rörelseresultat		115 741	190 215
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	8 241	4 328
Finansiella kostnader		-56 959	-81 206
Summa finansiella poster		-48 718	-76 878
Resultat efter finansiella poster		67 023	113 337
ÅRETS VINST		<u>67 023</u>	<u>113 337</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 821 482	21 931 259
Fastighetsförbättringar	6	294 517	323 836
Inventarier, verktyg och installationer	7	56 989	72 914
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 172 988</u>	<u>22 328 009</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		4 000	4 000
Andelar gemensamhetsanläggning		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 178 988</u>	<u>22 334 009</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		838 949	630 016
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga kortfristiga fordringar	9	3 660	1 646
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	56 741	59 634
Summa kortfristiga fordringar		<u>899 350</u>	<u>691 346</u>
Kassa och bank	11	1 722	1 102
Summa omsättningstillgångar		<u>901 072</u>	<u>692 448</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 080 060</u>	<u>23 026 457</u>

Brf Sjökattn 15
769604-9084

7(13)

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		19 100 395	19 100 395
Upplåtelseavgifter		262 500	262 500
Fond för yttre underhåll		402 294	371 169
Summa bundet eget kapital		<u>19 765 189</u>	<u>19 734 064</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		529 152	446 940
Årets vinst		67 023	113 337
Summa fritt eget kapital		<u>596 175</u>	<u>560 277</u>
Summa eget kapital		<u>20 361 364</u>	<u>20 294 341</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 287 786	2 287 786
Summa långfristiga skulder		<u>2 287 786</u>	<u>2 287 786</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		2 847	3 615
Leverantörsskulder		7 409	6 951
Skatteskulder		0	4 521
Övriga kortfristiga skulder	14	98 564	106 216
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	15	322 090	323 027
Summa kortfristiga skulder		<u>430 910</u>	<u>444 330</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 080 060</u>	<u>23 026 457</u>
Ställda säkerheter	16	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt 75-årig annuitetsplan. Fönstermålningen skrivs av enligt rak plan på 10 år. Värmeanläggningen (från 2005) skrivs av enligt rak plan på 20 år. Värmekabeln skrivs av enligt rak plan på 5 år med start 2007.

Hissinstallationen skrivs av enligt 20-årig annuitetsplan. Dammsugaren skrivs av enligt rak plan på 5 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	540 492	540 492
Hyror lokaler	467 700	476 088
Hyror bostäder	77 112	75 084
Uppvärmningsavgifter	44 028	44 028
Övriga hyresintäkter	51 663	63 324
Tillägg för vatten, lokal	13 944	13 944
Övriga intäkter	3 303	1 290
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 198 242	1 214 250
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 190 946</u>	<u>1 206 954</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	38 184	13 743
Reparationer, löpande underhåll	67 782	42 079
Elavgifter	43 258	45 687
Uppvärmning	247 779	252 283
Vatten och avlopp	36 553	41 125
Renhållning	24 817	24 809
Försäkringar	30 797	28 840
Tomträttsavgäld	122 000	122 000
Kabel-TV/Internet	42 670	39 878
Övriga fastighetskostnader	7 527	7 561
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 914	33 763
Övriga förvaltningskostnader	72 798	10 331
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>769 079</u>	<u>662 099</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Arvode övrigt	22 800	22 800
Lönekostnader	0	13 265
Sociala kostnader	19 416	23 581
Summa arvoden, personalkostnader	<u>81 216</u>	<u>98 646</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 125 146	19 125 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 125 146	19 125 146
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 111 086	-1 003 986
Årets avskrivningar	-109 777	-107 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 220 863	-1 111 086
Utgående planenligt värde	<u>17 904 283</u>	<u>18 014 060</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 917 199	3 917 199
Utgående planenligt värde	3 917 199	3 917 199
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>21 821 482</u>	<u>21 931 259</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 816 000	17 849 000
Taxeringsvärde mark	20 874 000	19 318 000
	<u>39 690 000</u>	<u>37 167 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 000 000	32 000 000
Lokaler	4 690 000	5 167 000
	<u>39 690 000</u>	<u>37 167 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-190 664	-161 550
Årets avskrivningar	-29 319	-29 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 983	-190 664
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>294 517</u>	<u>323 836</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	229 143	223 950
Årets anskaffningar (dammsugare -12)	0	5 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 143	229 143
Ingående ackumulerade avskrivningar	-156 229	-140 304
Årets avskrivningar	-15 925	-15 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 154	-156 229
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>56 989</u>	<u>72 914</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	8 228	4 328
Övriga ränteintäkter	13	0
Summa finansiella intäkter	<u>8 241</u>	<u>4 328</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	15	2
Skattefordringar	3 645	0
Övriga fordringar	0	1 644
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 660</u>	<u>1 646</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	4 328
Förutbetalda driftskostnader	49 285	47 879
Övriga interimfordringar	7 456	7 428
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>56 741</u>	<u>59 635</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Checkkonto SHB	1 722	1 102
	<u>1 722</u>	<u>1 102</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 100 395	262 500	371 169	446 940	113 337
Reservering till yttre fond			57 375	-57 375	
Ianspråktagande av yttre fond			-26 250	26 250	
Balansering av föregående års resultat				113 337	-113 337
Årets resultat					<u>67 023</u>
Belopp vid årets utgång	<u>19 100 395</u>	<u>262 500</u>	<u>402 294</u>	<u>529 152</u>	<u>67 023</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,24	rörligt	306 240
Stadshypotek	2,24	rörligt	1 981 546
Summa:			2 287 786
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			2 287 786
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			2 287 786

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Deponerade medel lokaler	57 000	62 000
Moms	34 724	32 516
Personalens källskatt	6 840	11 700
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>98 564</u>	<u>106 216</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	253 527	231 934
Upplupna driftskostnader	61 400	78 840
Upplupna sociala avgifter	7 163	12 253
Summa	<u>322 090</u>	<u>323 027</u>

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	7 000 000	7 000 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 2014-03-16



Rune Forsberg
Ordförande



Ambra Bolin-Rojek



~~Fredrik Pettersson~~

CHRISTOFFER ROJEK

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-02-28.



Allan Michaeska *Michaeska*
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjökatten 15

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Sjökatten 15, organisationsnummer 769604-9084 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innebär också att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-0²3-28



Allan Michalska

Intern revisor