

Brf Sjökatan 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Johan Mejare	Ordförande	2019	
Rune Forsberg	f.d. ordförande	2018	avgått
Mats Nyhage	Ledamot	2018	
Karl Milfors	Ledamot	2018	
Michael Zarzycki	Ledamot	2018	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive två konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Allan Michalska med Gabriella Hagerdt Ullberg som revisorssuppleant.

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

Föreningsstämman reserverade 39 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kristina Räf.

Föreningen äger fastigheten Sjökatan 15 i Stockholm, Stockholms kommun, med adress Luntmakargatan 75 och Kungstengsgatan 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 två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret, Stockholm.

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 Klaudia Luckiewicz avseende städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Varmvattenpumpen och expansionskärlet har bytts under början av året pga svag värme i element och varmvattnet.
- Inspektionen som gjordes föregående år av avloppssammarna påvisade då att stammarna var i sämre skick än befarat. Styrelsen har enligt beslut på ordinarie stämma (motion) anlitat ett oberoende konsultföretag att låta granska filmerna från inspektionen tidigare (andrahandsutlåtande). Utlåtandet visar dels att filmerna är svårbedömda då filmningen gått fort, dels att avloppsstammarna är kraftigt belagda vilket medför att det är svårt att ge utlåtande om rörens skick.
- Liggande avloppsrör i källaren har bytts då vi har haft en läcka tidigare (fick lagas akut) och inspektionen som gjordes tidigare klart påvisade att rören var i dåligt skick. Ett svåråtkomligt rör kvarstår dock att bytas.
- Hyresavtal med Babel Deli har sagts upp till omförhandling. Ett nytt avtalsförslag är framtaget att gälla fr om april 2018.
- Projektledare/besiktningsman har anlitats inför den planerade fönsterreoveringen under nästa år.
- Nya stadgarna behöver antas senast den 30 juni 2018 pga lagändring. Beslut om nya stadgar kommer sannolikt att kräva även en extra stämma under som planeras att hållas innan ordinarie stämma.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	1 217 204	1 341 832	1 373 311	1 346 642
Resultat efter finansiella poster	kr	-351 991	-234 835	-147 729	7 324
Soliditet	%	79	79	79	88
Likviditet	%	319	272	260	264
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	552	502	502	502
Låneskuld per totala kvm	kr	3 049	3 049	3 049	1 427
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	156	157	144	140
Hyresintäkter lokaler per kvm *	kr	2 651	2 744	2 718	2 768

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* En för hög indexering på lokalhyra har legat i jämförelsetalen för 2014-2016, varför nyckeltalet sjunker år 2017.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 100 395	262 500	1 302 294	-444 229	-234 835
Reservering till yttre fond			0	0	
Ianspråktagande av yttre fond			-84 184	84 184	
Balansering av föregående års resultat				-234 835	234 835
Årets resultat					-351 991
Belopp vid årets utgång	19 100 395	262 500	1 218 110	-594 880	-351 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-594 880
Årets resultat	-351 991
	<hr/>
	-946 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-81 406
I ny räkning balanseras	-1 065 465
	<hr/>
	-946 871

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-351 991
Dispositioner	-118 594
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-470 585
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 336 704
---	-----------



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 217 204	1 341 832
Övriga rörelseintäkter		10 380	0
Summa rörelseintäkter		1 227 584	1 341 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-823 759	-778 604
Periodiskt underhåll	5	-81 406	-84 184
Övriga externa kostnader	6	-61 654	-56 657
Arvoden och personalkostnader	7	-52 129	-80 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 150	-500 768
Summa rörelsekostnader		-1 506 098	-1 501 210
Rörelseresultat		-278 514	-159 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 383	13 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 860	-88 860
Summa finansiella poster		-73 477	-75 457
Resultat efter finansiella poster		-351 991	-234 835
Årets resultat		-351 991	-234 835
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-351 991	-234 835
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		81 406	84 184
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-470 585	-150 651

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 490 522	23 975 367
Inventarier, verktyg och installationer	10	6 912	9 217
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	70 502	70 502
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 567 936</u>	<u>24 055 086</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 000	2 000
Andelar i gemensamhetsanläggning		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
Summa anläggningstillgångar		23 571 936	24 059 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	0	12 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 366	77 543
Klientmedel i SHB		1 301 181	1 197 992
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 384 547</u>	<u>1 287 781</u>
Summa omsättningstillgångar		1 384 547	1 287 781
Summa tillgångar		24 956 483	25 346 867

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 100 395	19 100 395
Upplåtelseavgifter		262 500	262 500
Fond för yttre underhåll		1 218 110	1 302 294
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		20 581 005	20 665 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-594 880	-444 229
Årets resultat		-351 991	-234 835
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-946 871	-679 064
Summa eget kapital		19 634 134	19 986 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	4 887 786	4 887 786
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 887 786	4 887 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 577	42 366
Skatteskulder		2 695	1 802
Övriga skulder	15	174 171	89 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 120	339 753
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		434 563	472 956
 Summa eget kapital och skulder		 24 956 483	 25 346 867

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Det kvarstående (svåråtkomligt) avloppsröret i källaren skall bytas.
- Nya stadgar behöver antas senast 30 juni 2018 pga lagändring. Beslut kommer sannolikt att kräva extra stämma som planeras att hållas innan ordinarie stämma.
- Fönsterrenovering samt uppfräschning/om målning av framförallt entré/trapphus och tvättstugan är planerat.
- Styrelsen kommer att ta ställning till ev risker och kostnad för mekanisk rengöring av de stående stammarna för kunna bedöma skicket och/om ett stambyte inom en snar framtid är fortsatt påkallat?



Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	744 972	677 232
Hyror lokaler	459 420	477 300
Hyror bostäder	80 424	79 908
Uppvärmningsavgifter	44 028	44 028
Övriga hyresintäkter	7 200	7 200
Övriga hyrestillägg	49 512	49 516
Vattentillägg	13 944	13 944
Brutto	1 399 500	1 349 128
Övriga hyresnedsättningar *	-182 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 217 204</u>	<u>1 341 832</u>

* Hyresreducering pga för hör indexering tidigare år 175 000 kr samt avdrag för el till ventilation för lägenheter 7 296 kr).

Not 4 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetskötsel	45 809	41 143
Reparationer, löpande underhåll	27 824	26 600
Elavgifter	42 892	37 502
Uppvärmning	250 124	251 303
Vatten och avlopp *	66 582	41 411
Renhållning	29 823	29 485
Försäkringar	36 194	35 030
Tomträttsavgäld	198 167	176 367
Kabel-TV/Internet	36 055	42 319
Övriga fastighetskostnader	12 904	20 951
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 385	76 492
Summa driftskostnader	<u>823 759</u>	<u>778 603</u>

* Vatten och avlopp inkluderar kostnader för avläsning retroaktivt från 2015-02-16.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Spolning och filmning av avloppsledningar	0	59 848
Bedömning av spillvattenledningar	0	24 336
Byte värmepump (varmvatten)	22 852	0
Byte expansionskärl	40 113	0
Byte avlopp i källare	18 440	0
Summa periodiskt underhåll	<u>81 405</u>	<u>84 184</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kommunikation	11 735	3 663
Indrivning	0	5 202
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 376	39 009
Övriga förvaltningskostnader	9 043	8 283
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>61 654</u>	<u>56 657</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Arvode övrigt	0	22 800
Sociala kostnader	11 079	18 513
Övriga personalkostnader	2 050	683
Summa arvoden, personalkostnader	<u>52 129</u>	<u>80 996</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 963	2 229
Övriga ränteintäkter	4	57
Utdelning MBF	10 000	8 000
Utdelning Brandkontoret	2 416	3 117
Summa finansiella intäkter	<u>15 383</u>	<u>13 403</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	23 556 845
Inköp/Aktiveringar (Tak och Fasad)	0	3 183 982
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	26 740 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 765 460	-2 280 615
Årets avskrivningar	-484 845	-484 845
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 250 305	-2 765 460
Utgående planenligt värde	<u>23 490 522</u>	<u>23 975 367</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>23 490 522</u>	<u>23 975 367</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 748 000	19 748 000
Taxeringsvärde mark	28 092 000	28 092 000
	<hr/>	<hr/>
	47 840 000	47 840 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	42 600 000	42 600 000
Lokaler	5 240 000	5 240 000
	<hr/>	<hr/>
	47 840 000	47 840 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-202 332	-186 410
Årets avskrivningar	-2 305	-15 923
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 637	-202 333
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>6 912</u>	<u>9 216</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	70 502	3 098 772
- Inköp (tak/fasad)	0	85 210
- Inköp (stambyte källare)	0	70 502
- Aktivering tak	0	-1 742 400
- Aktivering fasad	0	-1 441 582
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	70 502	70 502
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>70 502</u>	<u>70 502</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	11 021
Övriga fordringar	0	1 225
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>12 246</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	1,64	90-dgr rörligt	306 240
Stadshypotek	1,64	90-dgr rörligt	1 981 546
Stadshypotek	1,97	2020-03-30	2 600 000
Summa:			4 887 786
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			4 887 786
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 887 786

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

Ansvarsförbindelser

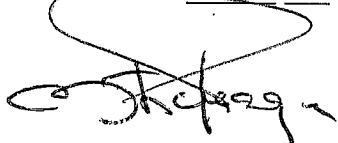
Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 15 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Moms	8 772	32 010
Personalens källskatt	11 700	0
Sociala avgifter	11 079	0
Skulder till andelshavare	25	25
Övriga kortfristiga skulder	85 595	0
Deponerade medel	57 000	57 000
Summa övriga kortfristiga skulder	174 171	89 035

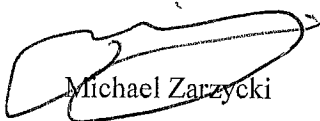
Stockholm 2018-03-13



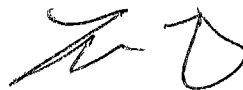
Mats Nyhage



Karl Milfors



Michael Zarzycki



Johan Mejare

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-14.



Allan Michalska
Revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Sjökatten 15**

Org.nr. 769604-9084

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltningsår 2017 för Bostadsrättsföreningen Sjökatten 15. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

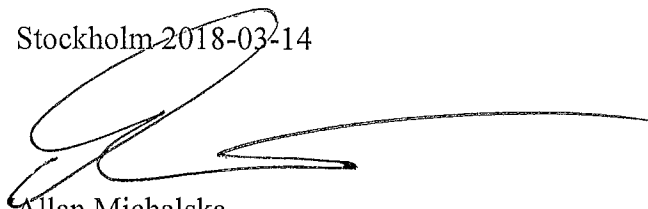
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2018-03-14



Allan Michalska
Intern revisor