

Brf Sjökatan 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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 2018-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Mejare	Ordförande	2019
Mats Nyhage	Ledamot	2020
Michael Zarzycki	Ledamot	2020
Ambra Bolin	Ledamot	2020
Agneta Örbring	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman. Därtill hölls en extrastämma, 2018-03-15 i avseende att anta nya stadgar, på vilken stadgarna avslogs. På ordinarie stämma togs sen första beslutet av två, avseende antagande av nya stadgar, varpå en extrastämma hölls 2018-05-30, på vilken det andra beslutet togs.

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 (avflyttad).

Föreningen äger fastigheten Sjökatan 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 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

- Ett nytt hyresavtal på 4 år tecknades med Babel Deli under våren.
- Efter mätningar av godstjocklek samt ytterligare en fullständig stamspolning under hösten, sk mekanisk rengöring, är nu bedömningen att ett stambyte inte påkallat inom den närmsta framtiden. Förutom ett akut läckage i en lokal som uppstod i samband med spolningen (vilket är åtgärdat) finns vissa skador/brister i avloppssystemet som kommer att behöva åtgärdas. Styrelsen kommer att ta ställning till vilka åtgärder som krävs så snart en fullständig rapport presenterats från företaget som anlåtats.
- Under sommaren genomfördes den planerade fönsterrenoveringen. Samtliga fönster/karmar (förutom i vindslägenheterna) och dörrar till gården har målats utvändigt och renoverats efter behov. Kostnaden för renoveringen blev sammantaget väsentligt högre än den uppskattade i underhållsplanen, dels för att skicket på vissa fönster/karmar var dåligt pga bristande underhåll, dels för att den i underhållsplanen uppskattade kostnaden enbart avsåg bättring/strykning (dvs ommålning) av fönsterna. Styrelsen har därför beslutat om en senareläggning av nästa års planerade underhåll enligt underhållsplanen, ommålning av entrén/soprum samt tvättstugan till nästkommande år.
- Styrelsen har beslutat att binda lånet på 1,9 Mkr som togs upp i samband med fasadrenoveringen/takomläggningen, i 5 år.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2019.

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

		2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	1 419 819	1 217 204	1 341 832	1 373 311
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 224 569	-351 991	-234 835	-147 729
Soliditet	%	77	79	79	79
Likviditet	%	141	319	272	260
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	552	552	502	502
Låneskuld per totala kvm	kr	3 049	3 049	3 049	3 049
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	156	156	157	144
Hyresintäkter lokaler per kvm *	kr	2 807	2 651	2 744	2 718
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

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	19 100 395	262 500	1 218 110	-594 880	-351 991
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-81 406	81 406	
Balansering av föregående års resultat				-351 991	351 991
Årets resultat					-1 224 569
Belopp vid årets utgång	19 100 395	262 500	1 336 704	-1 065 464	-1 224 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 065 464
Årets resultat	-1 224 569
	-2 290 033

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 069 924
I ny räkning balanseras	-1 420 109
	-2 290 033

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 224 569
Dispositioner	869 924

Årets resultat efter dispositioner	-354 645
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	466 780
---	---------



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 419 819	1 217 204
Övriga rörelseintäkter		0	10 380
Summa rörelseintäkter		1 419 819	1 227 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-849 263	-823 759
Periodiskt underhåll	5	-1 069 924	-81 406
Övriga externa kostnader	6	-115 226	-61 654
Arvoden och personalkostnader	7	-51 265	-52 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 150	-487 150
Summa rörelsekostnader		-2 572 828	-1 506 098
Rörelseresultat		-1 153 009	-278 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 389	15 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 949	-88 860
Summa finansiella poster		-71 560	-73 477
Resultat efter finansiella poster		-1 224 569	-351 991
Årets resultat		-1 224 569	-351 991
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 224 569	-351 991
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 069 924	81 406
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-354 645	-470 585

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 005 677	23 490 522
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 607	6 912
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	70 502	70 502
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 080 786</u>	<u>23 567 936</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		23 084 786	23 571 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 994	83 366
Klientmedel i SHB		652 286	1 301 181
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>734 280</u>	<u>1 384 547</u>
Summa omsättningstillgångar		734 280	1 384 547
Summa tillgångar		23 819 066	24 956 483

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

19 100 395

19 100 395

Upplåtelseavgifter

262 500

262 500

Fond för yttre underhåll

1 336 704

1 218 110

Summa bundet eget kapital

20 699 599

20 581 005

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 065 465

-594 880

Årets resultat

-1 224 569

-351 991

Summa fritt eget kapital

-2 290 034

-946 871

Summa eget kapital

18 409 565

19 634 134

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

4 887 786

4 887 786

Summa långfristiga skulder

4 887 786

4 887 786

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

39 935

53 577

Skatteskulder

3 113

2 695

Övriga skulder

14

83 833

174 171

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

394 834

204 120

Summa kortfristiga skulder

521 715

434 563

Summa eget kapital och skulder

23 819 066

24 956 483

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, uträngas 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 1,83 %. 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

- Då styrelsen ej erhållit ett justerat protokoll från extrastämman som hölls den 30 maj, där andra beslutet om antagande av nya stadgar beslutades, har styrelsen kallat till ytterligare extrastämma i syfte att få protokollet justerat.
- Styrelsen kommer att ta ställning till hur det svåråtkomliga avloppsröret i källaren vilket ej blev bytt under 2017 då rörbyten gjordes i källaren, sammantaget med övriga rörproblem när statusrapporten från stamspolningen under hösten 2018 presenterats.



Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	744 972	744 972
Hyror lokaler	489 501	459 420
Hyror bostäder	81 468	80 424
Uppvärmningsavgifter	44 676	44 028
Vattenavgifter	2 250	0
Övriga hyresintäkter	0	7 200
Övriga hyrestillägg	49 512	49 512
Vattentillägg	14 736	13 944
Brutto	1 427 115	1 399 500
Övriga hyresnedsättningar *	-7 296	-182 296
Summa nettoomsättning	1 419 819	1 217 204

* 2017: Hyresreducering pga för hör indexering tidigare år 175 000 kr samt avdrag för el till ventilation för lägenheter 7 296 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	44 335	45 809
Reparationer, löpande underhåll	38 561	27 824
Elavgifter	50 463	42 892
Uppvärmning	250 600	250 124
Vatten och avlopp *	54 669	66 582
Renhållning	29 965	29 823
Försäkringar	36 521	36 194
Tomträttsavgäld	212 700	198 167
Kabel-TV/Internet	42 840	36 055
Övriga fastighetskostnader	10 807	12 904
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 803	77 385
Summa driftskostnader	849 264	823 759

* 2017: Vatten och avlopp inkluderar kostnader för avläsning retroaktivt från 2015-02-16.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Byte värmepump (varmvatten)	0	22 852
Byte expansionskärl	0	40 113
Byte avlopp i källare	0	18 440
Fönsterrenovering	985 653	0
Avloppsrenovering	84 272	0
Summa periodiskt underhåll	<u>1 069 925</u>	<u>81 405</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kommunikation	5 330	11 735
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 254	40 376
Övriga förvaltningskostnader	8 158	9 043
Konsultarvoden	60 983	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>115 225</u>	<u>61 654</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Sociala kostnader	10 898	11 079
Övriga personalkostnader	1 367	2 050
Summa arvoden, personalkostnader	<u>51 265</u>	<u>52 129</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 503	2 963
Övriga ränteintäkter	3	4
Utdelning MBF	12 000	10 000
Utdelning Brandkontoret	2 883	2 416
Summa finansiella intäkter	<u>17 389</u>	<u>15 383</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	26 740 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	26 740 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 250 305	-2 765 460
Årets avskrivningar	-484 845	-484 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 735 150	-3 250 305
Utgående planenligt värde	<u>23 005 677</u>	<u>23 490 522</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>23 005 677</u>	<u>23 490 522</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 748 000	19 748 000
Taxeringsvärde mark	28 092 000	28 092 000
	<u>47 840 000</u>	<u>47 840 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	42 600 000	42 600 000
Lokaler	5 240 000	5 240 000
	<u>47 840 000</u>	<u>47 840 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-204 637	-202 332
Årets avskrivningar	-2 305	-2 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 942	-204 637
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>4 607</u>	<u>6 912</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	70 502	70 502
Utgående anskaffningsvärden	70 502	70 502
Redovisat värde	70 502	70 502

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,64	90-dgr rörligt	306 240
Stadshypotek	1,73	2023-12-01	1 981 546
Stadshypotek	1,97	2020-03-30	2 600 000
Summa:			4 887 786
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			4 887 786
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 887 786

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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.

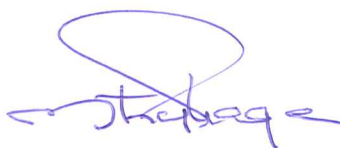
Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Moms	26 833	8 772
Personalens källskatt	0	11 700
Sociala avgifter	0	11 079
Skulder till andelshavare	0	25
Övriga kortfristiga skulder	0	85 595
Deponerade medel	57 000	57 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>83 833</u>	<u>174 171</u>

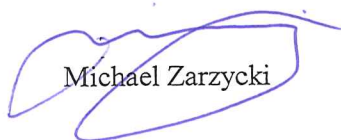
Stockholm 2019-02-21



Johan Mejare
Ordförande



Mats Nyhage

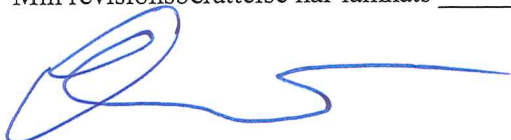


Michael Zarzycki



Ambra Bolin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-26.



Allan Michalska
Revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Sjökattn 15**

Org.nr. 769604-9084

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltningsår 2018 för Bostadsrättsföreningen Sjökattn 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.

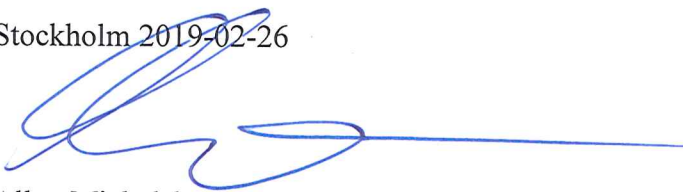
Baserat på min granskning anser jag att:

- 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 2019-02-26



Allan Michalska
Intern revisor