

Brf Sjökattn 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 2020-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lena Wikström	Ordförande	2021
Mats Nyhage	Ledamot	2022
Michael Zarzycki	Ledamot	2022
Ambra Bolin Rojek	Ledamot	2022
Johan Mejare	Suppleant	2021
Christoffer Rojek	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-22.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Allan Michalska med Kalle Milfors som revisorssuppleant.

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

Föreningsstämman reserverade ett prosbasbelopp (47 300 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christoffer Rojek.

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 inga bostadsrätter överlåtit.

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

Efter ett mycket speciellt år kan vi konstatera att föreningen står relativt opåverkad av pandemin. Vi började året med att undersöka varför vår ventilation inte fungerade tillfredsställande. Bland annat visade OVK undersökningen att flertalet lägenheter helt saknade byte av luft samt att alla till och från upplevde ett undertryck. Ganska snart upptäcktes att ventilationssystemets rör var smutsiga och behövde rengöras samt att det satt flera felaktiga fläktar i lägenheterna. Covid gjorde att vi var tvungna att avvakta åtgärd. Under sommaren blev också föreningen anmäld till miljöförvaltningen på grund av att en av våra medlemmar känt röklukt i sin lägenhet. Nu har vi både fått vårt ventilationssystem rengjort och åtgärdade samt fått våra rökkanaler sotade, så nu har vi återigen en god ventilation i våra bostäder. Våra hyresgäster har det tufft i dessa pandemi-tider och sökte därav hyresreducering, vilket föreningen beviljat dem samt sökt ersättningen för från länsstyrelsen. En av våra hyresgäster har överlåtit sin lokal till annan hyresgäst med samma verksamhet. Därmed har föreningen lyckats behålla en fortsatt god uthyrningsgrad och haft minimalt tapp av hyresinkomster. Vi har också bytt ut våra tvättmaskiner under året till maskiner med 5 års garantitid. Styrelsen har omförhandlat de rörliga lånens räntekostnad och fått ned dem väsentligt mot bankens föreslagna ränta. Föreningen har fortsatt god ekonomi och en stabil underhållsplan vilket resulterat i inga behov av hyreshöjningar inför 2021.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 473 857	1 454 196	1 419 819	1 217 204
Resultat efter finansiella poster	kr	-123 304	-67 681	-1 224 569	-351 991
Soliditet	%	77	78	77	79
Likviditet	%	300	249	141	319
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	579	552	552	552
Låneskuld per totala kvm	kr	3 049	3 049	3 049	3 049
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	136	150	156	156
Hyresintäkter lokaler per kvm *	kr	2 714	2 970	2 807	2 651

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Nyckeltalet har påverkats av hyresreducering pga Covid-19.

Nyckeltalet är inklusive hyra, hyresförlust och prel fastighetsskatt men exklusive värme- och vatten tillägg för lokalerna.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	19 100 395	262 500	466 780	-1 420 109	-67 681
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-23 096	23 096	
Balansering av föregående års resultat				-67 681	67 681
Årets resultat					<u>-123 304</u>
Belopp vid årets utgång	19 100 395	262 500	643 685	-1 664 695	-123 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 664 695
Årets resultat	-123 304
	<hr/>
	-1 787 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-34 613
I ny räkning balanseras	-1 953 386
	<hr/>
	-1 787 999

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-123 304
Dispositioner	-165 387
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-288 691

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	809 072
---	---------

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 473 857	1 454 196
Summa rörelseintäkter		1 473 857	1 454 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-904 082	-830 725
Periodiskt underhåll	5	-34 613	-23 096
Övriga externa kostnader	6	-50 695	-58 518
Arvoden och personalkostnader	7	-59 793	-49 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 960	-487 150
Summa rörelsekostnader		-1 545 143	-1 448 674
Rörelseresultat		-71 286	5 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23 815	18 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 833	-91 255
Summa finansiella poster		-52 018	-73 203
Resultat efter finansiella poster		-123 304	-67 681
Årets resultat		-123 304	-67 681
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-123 304	-67 681
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		34 613	23 096
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-288 691	-244 586

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 104 726	22 520 832
Inventarier, verktyg och installationer	10	63 452	2 302
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	70 502
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 168 178</u>	<u>22 593 636</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 000	2 000
Andelar i gemensambetsanläggning		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
Summa anläggningstillgångar		22 172 178	22 597 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 230	3 538
Övriga fordringar	12	20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 698	82 150
Klientmedel i SHB		1 305 985	970 619
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 401 933</u>	<u>1 056 307</u>
Summa omsättningstillgångar		1 401 933	1 056 307
Summa tillgångar		23 574 111	23 653 943

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		643 685	466 780
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		20 006 580	19 829 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 664 695	-1 420 109
Årets resultat		-123 304	-67 681
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 787 999	-1 487 790
Summa eget kapital		18 218 581	18 341 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	1 981 546	4 887 786
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 981 546	4 887 786
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	2 906 240	0
Leverantörsskulder		28 854	27 695
Skatteskulder		15 058	13 843
Övriga skulder	15	65 281	117 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 551	265 161
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		3 373 984	424 272
 Summa eget kapital och skulder		 23 574 111	 23 653 943

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, utranteras 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 1,82 %. 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 (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2021 är föreningens största planerade underhåll att ge entren en rejäl uppfräschning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	782 244	744 972
Hyror lokaler	520 368	511 296
Hyror bostäder	85 020	83 388
Uppvärmningsavgifter	44 892	44 892
Vattenavgifter	3 000	3 000
Övriga hyrestillägg	58 944	58 944
Vattentillägg	15 000	15 000
Övrig momspliktig intäkt	29 116	0
Återförda reserveringar	801	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 539 385	1 461 492
Hyresförluster vakanser lokaler	-58 232	0
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 473 857</u>	<u>1 454 196</u>

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	47 139	44 136
Reparationer, löpande underhåll	94 619	17 558
Elavgifter	35 951	47 724
Uppvärmning	218 758	241 119
Vatten och avlopp	58 563	55 732
Renhållning	45 001	32 355
Försäkringar	37 736	36 772
Tomträttsavgäld	212 700	212 700
Kabel-TV/Internet	37 157	42 582
Övriga fastighetskostnader	26 937	11 513
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 521	88 533
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>904 082</u>	<u>830 724</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	34 613	23 095
Summa periodiskt underhåll	<u>34 613</u>	<u>23 095</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kommunikation	695	4 986
Porto	88	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 904	40 920
Övriga förvaltningskostnader	8 508	12 112
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>50 695</u>	<u>58 518</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	47 294	39 000
Sociala kostnader	12 499	10 185
Summa arvoden, personalkostnader	<u>59 793</u>	<u>49 185</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 465	1 144
Övriga ränteintäkter	77	25
Utdelning MBF	17 000	14 000
Utdelning Brandkontoret	3 273	2 883
Summa finansiella intäkter	<u>23 815</u>	<u>18 052</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	26 740 827
Inköp/Aktiveringar (stam i källare)	70 502	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 811 329	26 740 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 219 995	-3 735 150
Årets avskrivningar	-486 608	-484 845
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 706 603	-4 219 995
Utgående planenligt värde	<u>22 104 726</u>	<u>22 520 832</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>22 104 726</u>	<u>22 520 832</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 793 000	22 793 000
Taxeringsvärde mark	39 444 000	39 444 000
	<hr/>	<hr/>
	62 237 000	62 237 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	6 237 000	6 237 000
	<hr/>	<hr/>
	62 237 000	62 237 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
Årets anskaffningar (tvättmaskiner)	70 502	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 051	211 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-209 247	-206 942
Årets avskrivningar	-9 352	-2 305
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 599	-209 247
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>63 452</u>	<u>2 302</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	70 502	70 502
- Aktivering (stam i källare)	-70 502	0
Utgående anskaffningsvärden	0	70 502
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>70 502</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	20	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>20</u>	<u>0</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	1,25	90-dgr rörligt	306 240
Stadshypotek	1,73	2023-12-01	1 981 546
Stadshypotek	1,25	90-dgr rörligt	2 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 887 786
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
			-2 906 240
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 981 546
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			4 887 786

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

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

2020-12-31

2019-12-31

Moms

38 596

38 690

Personalens källskatt

14 186

11 698

Sociala avgifter

12 499

10 185

Deponerade medel

0

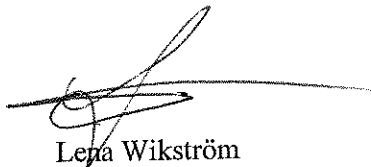
57 000

Summa övriga kortfristiga skulder

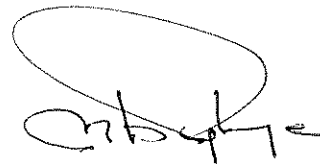
65 281

117 573

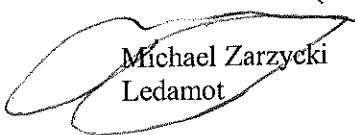
Stockholm 2021-04-05



Lena Wikström
Ordförande



Mats Nyhage
Ledamot

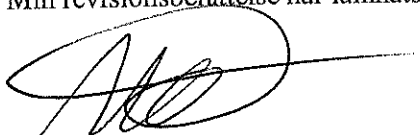


Michael Zarzycki
Ledamot



Ambra Bolin Rojek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06.



Kalle Milfors
Föreningsvald revisor