



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SJÖKATTEN 15

2022

Brf Sjökatten 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2022-04-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lena Wikström	Ordförande	2023
Pekka Frölander	Ledamot	2023
Anthony Bitar	Ledamot	2023
Christoffer Rojek	Ledamot	2023
Ambra Rojek	Ledamot	2023

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 Johan Mejare med Kalle Milfors som revisorssuppleant.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (48 300 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christoffer Rojek och Michael Zarzycki.

Föreningen innehar tomträtten till 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.

Samtliga av föreningens lägenheter upplåts som bostadsrätter. Föreningens 3 lokaler hyrs ut.

Total boyta 1 411 m², lokalyta 182 m².

Under räkenskapsåret har tre 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 Swedal Fastighets Service AB avseende städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen genomfört en omfattande trapphusrenovering. Förarbetet med renoveringen påbörjades redan under 2021, då en arbetsgrupp tillsattes för att ta fram förslag och offerter för denna renovering. Därefter lyftes förslag från två entreprenörer fram till en extra föreningsstämma där medlemmarna fick en möjlighet att vara med och rösta på de två förslag som presenterades. Föreningsstämman röstade igenom det förslag till renovering som entreprenören Svenska Skydd föreslog.

Under våren startade arbetet med renoveringen. Målet med renovering var att återställa trapphusen till ett utseende mer tidsenligt med tidpunkten för när byggnaden uppfördes samt att båda trapphusen skulle se mer förenliga ut. Detta var en stor investering för föreningen och budgeten låg på 3,4 miljoner kr. I skrivande stund är slutbesiktningen gjord och på basis av den arbetar Svenska Skydd med att färdigställa de sista detaljerna för renoveringen. Kostnaden för renoveringen har finansierats genom föreningens kassa, dvs. inga lån har tagits upp med anledning av renoveringen. Vid årsskiftet har samtliga kostnadsposter för renoveringen ännu inte blivit bokförda, ca 370 000 kr inkl. moms har inte blivit bokfört. Pengar finns dock reserverade i kassan för detta.

Under 2022 har vidare ett antal fel uppstått på bl.a. värmepump, torkskåp, torktumlare, avloppanslutning till gatan samt porttelefonen. Alla dessa fel är nu avhjälpna. Felen har gjort att föreningen ytterligare behövt investera i flera åtgärder under året. Dessa investeringar och medförande kostnader var sedan tidigare upptagna och sparade för i underhållsplanen och kassan. De ytterligare investeringarna innebär därmed ingen större påverkan på föreningens ekonomi. Vid årsskiftet har samtliga kostnadsposter för dessa fel ännu inte blivit bokförda, ca 85 000 kr inkl. moms har inte blivit bokfört.

Föreningen är fortsatt väldigt solid med en relativt stor kassa, vilket innebär en trygghet för alla boende.

Under 2022 beslutades att höja avgifterna med 3,47 procent från och med den 1 januari 2023. Skälet till höjningen var framför allt omvärldsläget och de kostnadsökningar som detta har medfört. Tack vare låg belåning och solid kassa och i övrigt en god ekonomi i föreningen blev avgiftshöjningen dock förhållandevis låg.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 497 818	1 475 672	1 473 857	1 454 196
Resultat efter finansiella poster	kr	-192 355	-170 242	-123 304	-67 681
Soliditet	%	89	92	77	78
Likviditet	%	329	1 593	300	249
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	578	578	579	552
Skuldsättning per kvm	kr	1 244	1 244	3 068	3 068
Energikostnad per kvm	kr	267	232	197	216
Räntekänslighet	%	2,4	2,5	6,2	6,6
Sparande per kvm	kr	223	228	256	278
Hysesintäkter lokaler per kvm *	kr	3 261	3 025	2 714	2 970

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Nyckeltalet har påverkats av hyresreducering pga Covid-19 (2020).

År 2021 Har inga hyresreduceringar varit aktuella.

Nyckeltalet är inklusive hyra, ev. 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	2 014 721	5 968 174	809 072	-1 953 386	-170 242
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-35 988	35 988	
Balansering av föregående års resultat				-170 242	170 242
Årets resultat					<u>-192 355</u>
Belopp vid årets utgång	2 014 721	5 968 174	973 084	-2 287 640	-192 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 287 640
Årets resultat	-192 355
	<u>-2 479 995</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 138
I ny räkning balanseras	-2 629 857
	<u>-2 479 995</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-192 355
Dispositioner	-149 862
	<u>-342 217</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 122 946
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 497 818	1 475 672
Summa rörelseintäkter		1 497 818	1 475 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 031 011	-913 241
Periodiskt underhåll	5	-50 138	-35 988
Övriga externa kostnader	6	-55 465	-122 684
Arvoden och personalkostnader	7	-63 475	-59 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 902	-497 902
Summa rörelsekostnader		-1 697 991	-1 629 671
Rörelseresultat		-200 173	-153 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	43 188	45 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 370	-61 266
Summa finansiella poster		7 818	-16 243
Resultat efter finansiella poster		-192 355	-170 242
Årets resultat		-192 355	-170 242
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-192 355	-170 242
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		50 138	35 988
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-342 217	-334 254

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	21 292 797	21 783 649
Inventarier, verktyg och installationer	10	49 352	56 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 931 594	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 273 743</u>	<u>21 840 051</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		24 277 743	21 844 051
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 278	0
Övriga fordringar	12	32	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 759	82 482
Klientmedel i SHB		3 020 878	5 045 287
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 129 947</u>	<u>5 127 790</u>
Summa omsättningstillgångar		3 129 947	5 127 790
Summa tillgångar		27 407 690	26 971 841

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 014 721	20 014 721
Upplåtelseavgifter		5 968 174	5 968 174
Fond för yttre underhåll		973 084	809 072
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>26 955 979</u>	<u>26 791 967</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 287 640	-1 953 386
Årets resultat		-192 355	-170 242
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 479 995</u>	<u>-2 123 628</u>
Summa eget kapital		24 475 984	24 668 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	0	1 981 546
Summa långfristiga skulder		0	1 981 546
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	1 981 546	0
Leverantörsskulder		105 646	35 180
Skatteskulder		8 623	830
Övriga skulder	15	75 358	65 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		760 533	220 499
Summa kortfristiga skulder		2 931 706	321 956
Summa eget kapital och skulder		27 407 690	26 971 841

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -200 173 -153 998

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 497 902 497 902

Utdelning 27 585 23 429

Erhållen ränta 15 603 21 594

Erlagd ränta -35 370 -61 266

305 547 **327 661**

Ökning/minskning kundfordringar -25 278 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -1 288 13 445

Ökning/minskning leverantörsskulder 70 466 6 326

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 557 738 -152 114

Kassaflöde från den löpande verksamheten **907 185** **195 318**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -2 931 594 -169 775

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-2 931 594** **-169 775**

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 0 5 705 674

Inbetalda Insatser 0 914 326

Amortering av skuld 0 -2 906 240

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **3 713 760**

Årets kassaflöde **-2 024 409** **3 739 303**

Likvida medel vid årets början **5 045 287** **1 305 985**

Likvida medel vid årets slut **3 020 878** **5 045 287**

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, utträngs 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).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget ytterligare av väsentlighet att notera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	816 156	796 186
Hyror lokaler	558 302	521 940
Hyror bostäder	0	50 215
Uppvärmningsavgifter	44 892	44 892
Vattenavgifter	3 000	3 000
Övriga hyrestillägg	67 764	58 944
Vattentillägg	15 000	15 000
Brutto	1 505 114	1 490 177
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-7 209
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 497 818</u>	<u>1 475 672</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	43 595	41 801
Reparationer, löpande underhåll	115 791	65 347
Elavgifter	92 577	52 193
Uppvärmning	264 772	254 145
Vatten och avlopp	68 655	62 940
Renhållning	51 195	44 965
Försäkringar	40 817	39 150
Tomträttsavgäld	212 700	212 700
Kabel-TV/Internet	33 474	33 677
Övriga fastighetskostnader	6 874	16 233
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	100 561	90 091
Summa driftskostnader	<u>1 031 011</u>	<u>913 242</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte av fläkt	0	35 988
Installation av ny reglering	50 138	0
Summa periodiskt underhåll	<u>50 138</u>	<u>35 988</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kommunikation	981	841
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 081	42 829
Övriga förvaltningskostnader	8 903	12 313
Konsultarvoden	0	66 200
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>55 465</u>	<u>122 683</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 595
Sociala kostnader	15 175	12 261
Summa arvoden, personalkostnader	<u>63 475</u>	<u>59 856</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 178	21 565
Övriga ränteintäkter	425	29
Utdelning MBF	24 000	20 000
Utdelning Brandkontoret	3 585	3 429
Summa finansiella intäkter	<u>43 188</u>	<u>45 023</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 981 104	26 811 329
Inköp/Aktiveringar	0	169 775
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 981 104	26 981 104
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 197 455	-4 706 603
Årets avskrivningar	-490 852	-490 852
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 688 307	-5 197 455
Utgående planenligt värde	<u>21 292 797</u>	<u>21 783 649</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>21 292 797</u>	<u>21 783 649</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 395 000	22 793 000
Taxeringsvärde mark	55 575 000	39 444 000
	<hr/>	<hr/>
	80 970 000	62 237 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	73 800 000	56 000 000
Lokaler	7 170 000	6 237 000
	<hr/>	<hr/>
	80 970 000	62 237 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	282 051	282 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 051	282 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-225 649	-218 599
Årets avskrivningar	-7 050	-7 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 699	-225 649
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>49 352</u>	<u>56 402</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
- Inköp - trapphusrenovering	2 931 594	0
Utgående anskaffningsvärden	2 931 594	0
Redovisat värde	<u>2 931 594</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	32	21
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>32</u>	<u>21</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,73	2023-12-01	1 981 546
Summa skulder till kreditinstitut			1 981 546
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 981 546
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 981 546

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	0	7 000 000
Summa ställda säkerheter	0	7 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	44 493	38 911
Personalens källskatt	14 490	14 275
Sociala avgifter	15 175	12 261
Skulder till MBF	1 200	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>75 358</u>	<u>65 447</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lena Wikström
Ordförande

Pekka Frölander
Ledamot

Anthony Bitar
Ledamot

Christoffer Rojek
Ledamot

Ambra Bolin Rojek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Johan Mejare
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjökattnen 15 i Stockholm.
Organisationsnummer 769604-9084.

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Johan Mejare
Föreningsvald revisor