

Brf Sjökattn 15
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 2011-04-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Carl Michael Trobäck	Ordförande	2012
Anders Thörnsten	Vice ordförande	2012
Magnus Söderberg	Ledamot	2013
Andreas Böösarv	Ledamot	2013
Karl Milfors	Suppleant	2012

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rune Forsberg med Allan Michaeska som revisorssuppleant.

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Ambra Bolin.

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 sedan 1 oktober 2007 en anställd som sköter lokalvården.

Fastigheten

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 1 421 m², lokalyta 182 m².

Under räkenskapsåret har 3 bostadsrätter överlåts.

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

Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	400	445	466
Låneskuld per totala kvm	kr	1 427	1 989	1 989
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	149	160	136

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 900 000 kr.

2011-01-01 sänktes årsavgifterna med 10 %.

Vidare har föreningen installerat fibernät i fastigheten, Internetaccess ingår numera i hyran för samtliga av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har budgeterat med oförändrade avgifter för 2012.

Brf Sjökattn 15
769604-9084

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	351 712
Årets resultat	67 533
	<hr/>
	419 245

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	57 375
Uttag ur fond för yttre underhåll	-85 070
I ny räkning balanseras	446 940
	<hr/>
	419 245

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	67 533
Dispositioner	27 695
Årets resultat efter dispositioner	95 228

Medel för yttre underhåll efter disposition 371 169

Resultaträkning	Not	2011	2010
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 189 252	1 156 411
Summa intäkter		1 189 252	1 156 411
Föreningens kostnader			
Drift	3	-590 062	-707 742
Arvoden, personalkostnader	4	-110 921	-43 621
Periodiskt underhåll		-85 070	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-76 408	-75 933
Avskrivningar byggnad	5	-104 488	-101 939
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-28 913	-28 098
Avskrivningar inventarier	7	-20 636	-18 331
Summa kostnader		-1 016 498	-975 664
Rörelseresultat		172 754	180 747
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	4 615	1 573
Finansiella kostnader		-109 836	-61 580
Summa finansiella poster		-105 221	-60 007
Resultat efter finansiella poster		67 533	120 740
Aktuell skatt		0	-414
ÅRETS VINST		<u>67 533</u>	<u>120 326</u>

Brf Sjökattn 15
769604-9084

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 038 359	22 142 847
Fastighetsförbättringar	6	352 950	381 863
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 646	81 236
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 474 955</u>	<u>22 605 946</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>22 480 955</u>	<u>22 611 946</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		408 786	522 593
Övriga kortfristiga fordringar	9	131	-3
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	51 441	47 899
Summa kortfristiga fordringar		<u>460 358</u>	<u>570 489</u>
Kassa och bank	11	1 102	785 374
Summa omsättningstillgångar		<u>461 460</u>	<u>1 355 863</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 942 415</u>	<u>23 967 809</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		398 864	278 864
Summa bundet eget kapital		<u>19 761 759</u>	<u>19 641 759</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		351 712	351 386
Årets vinst		67 533	120 326
Summa fritt eget kapital		<u>419 245</u>	<u>471 712</u>
Summa eget kapital		<u>20 181 004</u>	<u>20 113 471</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 287 786	3 187 786
Summa långfristiga skulder		<u>2 287 786</u>	<u>3 187 786</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		5 920	5 825
Leverantörsskulder		6 568	4 136
Skatteskulder		88 666	142 247
Övriga kortfristiga skulder	14	94 723	260 597
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	15	277 748	253 747
Summa kortfristiga skulder		<u>473 625</u>	<u>666 552</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 942 415</u>	<u>23 967 809</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 anskaffningsvärden 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 och värmeanläggningen (från 2005) skrivs av enligt raka planer på 10 resp. 20 år. Värmekabel skrivs av enligt rak plan på 5 år med start 2007. Hissinstallationen skrivs av enligt 20-årig annuitetsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	540 492	600 528
Hyror lokaler	455 688	444 110
Hyror bostäder	72 218	70 428
Uppvärmningsavgifter	44 028	44 028
Övriga hyresintäkter	48 924	35 756
Bidrag	13 944	13 944
Övriga intäkter	19 832	1 948
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 195 126	1 210 742
Hysesförluster vakanser lokaler	-4 658	-49 115
Övriga hyresvakanser	0	-5 216
Övriga hyresnedsättningar	-1 216	0
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	1 189 252	1 156 411

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	10 651	11 249
Reparationer, löpande underhåll	34 189	62 050
Elavgifter	41 161	47 636
Uppvärmning	238 412	256 626
Vatten och avlopp	36 682	31 248
Renhållning	24 097	26 633
Försäkringar	26 630	25 572
Tomträttsavgäld	122 000	122 000
Kabel-TV	3 913	3 793
Övriga fastighetskostnader	6 129	9 386
Övriga driftskostnader	599	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	32 732	31 603
Övriga förvaltningskostnader	12 868	79 947
Summa driftskostnader	<u>590 063</u>	<u>707 743</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arvode styrelse	39 000	10 000
Arvode övrigt	22 800	0
Lönekostnader	22 605	23 200
Sociala kostnader	26 516	10 421
Summa arvoden, personalkostnader	<u>110 921</u>	<u>43 621</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 125 146	19 125 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 125 146	19 125 146
Ingående ackumulerade avskrivningar	-899 498	-797 559
Årets avskrivningar	-104 488	-101 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 003 986	-899 498
Utgående planenligt värde	<u>18 121 160</u>	<u>18 225 648</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>22 038 359</u>	<u>22 142 847</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 849 000	17 849 000
Taxeringsvärde mark	19 318 000	19 318 000
	<u>37 167 000</u>	<u>37 167 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	5 167 000	5 167 000
	<u>37 167 000</u>	<u>37 167 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 637	-104 539
Årets avskrivningar	-28 913	-28 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 550	-132 637
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>352 950</u>	<u>381 863</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	200 903	200 903
Årets anskaffningar	23 047	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 950	200 903
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 668	-101 337
Årets avskrivningar	-20 636	-18 331
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 304	-119 668
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>83 646</u>	<u>81 235</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	3 513	1 573
Övriga ränteintäkter	1 102	0
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella intäkter	<u>4 615</u>	<u>1 573</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skattekontot	0	-3
Övriga fordringar	131	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>131</u>	<u>-3</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	3 513	1 573
Förutbetalda driftskostnader	46 927	45 397
Övriga interimfordringar	1 002	929
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>51 442</u>	<u>47 899</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Checkkonto SHB	1 102	785 374
	<u>1 102</u>	<u>785 374</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	278 864	351 386	120 326
Reservering till yttre fond			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				120 326	-120 326
Årets resultat					<u>67 533</u>
Belopp vid årets utgång	<u>19 100 395</u>	<u>262 500</u>	<u>398 864</u>	<u>351 712</u>	<u>67 533</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	4,05	rörligt	306 240
Stadshypotek	4,05	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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Deponerade medel lokaler	62 000	226 000
Moms	32 107	34 042
Personalens källskatt	0	555
Övriga kortfristiga skulder	616	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>94 723</u>	<u>260 597</u>


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

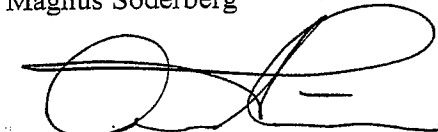
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	214 755	187 410
Upplupna driftskostnader	60 342	55 978
Upplupna sociala avgifter	595	581
Övriga interimsskulder	2 057	9 778
Summa	<u>277 749</u>	<u>253 747</u>

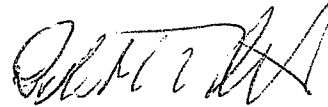
Not 16 Ställda säkerheter

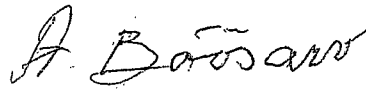
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	7 000 000	7 000 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 2012-03-29

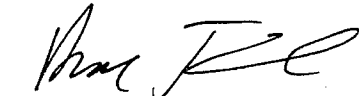

Magnus Söderberg


Anders Thörnsten


Carl Michael Trobäck


Andreas Böösarv

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-21.


Rune Forsberg
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjökatan 15

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Sjökatan 15, organisationsnummer 769604-9084 för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

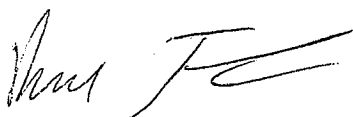
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 2012-03-21



Rune Forsberg

Intern revisor