

Brf Sjökattn 15
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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.

Handwritten marks:
A small mark resembling the number '43' is located in the bottom right corner.
Below it, there is a signature or scribble.

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 2012-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rune Forsberg	Ordförande	2014
Magnus Söderberg	Vice ordförande	2013
Andreas Böösarv	Ledamot	2013
Fredrik Pettersson	Suppleant	2013
Ambra Bolin-Rojek	Suppleant/Sekreterare	2013

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Daniel Andén.

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 avtal med Fryderyka Surmiak avseende städning.

Handwritten initials and marks at the bottom right corner of the page.

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 1 411 m², lokalyta 182 m².

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätt överlåtits.

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

Flerårsjämförelse

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	400	400	445
Låneskuld per totala kvm	kr	1 427	1 427	1 989
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	157	149	160

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under ett antal år haft en anställd för städning av trapphusen. På grund av att föreningen riskerade att bli skadeståndsskyldig om olyckan skulle vara framme och städaren skada sig under arbetet har vi avvecklat anställningsförhållandet. Städaren är numera istället anställd av ett företag och fortsätter att städa åt oss.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen budgeterar med oförändrad avgift för 2013.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	446 940
Årets resultat	113 337
	<hr/>
	560 277

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	57 375
Uttag ur fond för yttre underhåll	-26 250
I ny räkning balanseras	529 152
	<hr/>
	560 277

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	113 337
Dispositioner	-31 125
Årets resultat efter dispositioner	82 212

Medel för yttre underhåll efter disposition 402 294

HK
Dm

Brf Sjökatan 15
769604-9084

5(13)

Resultaträkning	Not	2012	2011
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 206 954	1 189 252
Summa intäkter		1 206 954	1 189 252
Föreningens kostnader			
Drift	3	-662 099	-590 062
Arvoden, personalkostnader	4	-98 646	-110 921
Periodiskt underhåll		-26 250	-85 070
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-77 605	-76 408
Avskrivningar byggnad	5	-107 100	-104 488
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-29 114	-28 913
Avskrivningar inventarier	7	-15 925	-20 636
Summa kostnader		-1 016 739	-1 016 498
Rörelseresultat		190 215	172 754
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	4 328	4 615
Finansiella kostnader		-81 206	-109 836
Summa finansiella poster		-76 878	-105 221
Resultat efter finansiella poster		113 337	67 533
ÅRETS VINST		113 337	67 533

YK
Dm

Brf Sjökatan 15
769604-9084

6(13)

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 931 259	22 038 359
Fastighetsförbättringar	6	323 836	352 950
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 914	83 646
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 328 009</u>	<u>22 474 955</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>22 334 009</u>	<u>22 480 955</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		630 016	408 786
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	1 646	131
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	59 634	51 441
Summa kortfristiga fordringar		<u>691 346</u>	<u>460 358</u>
Kassa och bank	11	<u>1 102</u>	<u>1 102</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>692 448</u>	<u>461 460</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 026 457</u>	<u>22 942 415</u>



Brf Sjökatten 15
769604-9084

7(13)

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		19 100 395	19 100 395
Upplåtelseavgifter		262 500	262 500
Fond för yttre underhåll		371 169	398 864
Summa bundet eget kapital		<u>19 734 064</u>	<u>19 761 759</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		446 940	351 712
Årets vinst		113 337	67 533
Summa fritt eget kapital		<u>560 277</u>	<u>419 245</u>
Summa eget kapital		<u>20 294 341</u>	<u>20 181 004</u>
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		2 287 786	2 287 786
Summa långfristiga skulder		<u>2 287 786</u>	<u>2 287 786</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		3 615	5 920
Leverantörsskulder		6 951	6 568
Skatteskulder		4 521	88 666
Övriga kortfristiga skulder	14	106 216	94 723
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	15	323 027	277 748
Summa kortfristiga skulder		<u>444 330</u>	<u>473 625</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 026 457</u>	<u>22 942 415</u>
Ställda säkerheter	16	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4/8
A

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 skrivs av enligt rak plan på 10 år. Värmeanläggningen (från 2005) skrivs av enligt rak plan på 20 år. Värmekabeln skrivs av enligt rak plan på 5 år med start 2007.

Hissinstallationen skrivs av enligt 20-årig annuitetsplan. Dammsugaren skrivs av enligt rak plan på 5 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	540 492	540 492
Hyor lokaler	476 088	455 688
Hyor bostäder	75 084	72 218
Uppvärmningsavgifter	44 028	44 028
Övriga hyresintäkter	63 324	48 924
Tillägg för vatten, lokal	13 944	13 944
Övriga intäkter	1 290	19 832
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 214 250	1 195 126
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-4 658
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-1 216
Summa nettoomsättning	<u>1 206 954</u>	<u>1 189 252</u>

[Handwritten signature]

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	13 743	10 651
Reparationer, löpande underhåll	42 079	34 189
Elavgifter	45 687	41 161
Uppvärmning	252 283	238 412
Vatten och avlopp	41 125	36 682
Renhållning	24 809	24 097
Försäkringar	28 840	26 630
Tomträttsavgäld	122 000	122 000
Kabel-TV/Internet	39 878	3 913
Övriga fastighetskostnader	7 561	6 129
Övriga driftskostnader	0	599
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 763	32 732
Övriga förvaltningskostnader	10 331	12 868
Summa driftskostnader	<u>662 099</u>	<u>590 063</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Arvode övrigt	22 800	22 800
Lönekostnader	13 265	22 605
Sociala kostnader	23 581	26 516
Summa arvoden, personalkostnader	<u>98 646</u>	<u>110 921</u>

Handwritten signature

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 125 146	19 125 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 125 146	19 125 146
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 003 986	-899 498
Årets avskrivningar	-107 100	-104 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 111 086	-1 003 986
Utgående planenligt värde	<u>18 014 060</u>	<u>18 121 160</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>21 931 259</u>	<u>22 038 359</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>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-161 550	-132 637
Årets avskrivningar	-29 114	-28 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 664	-161 550
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>323 836</u>	<u>352 950</u>

uf
pen

Brf Sjökattn 15
769604-9084

11(13)

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	223 950	200 903
Årets anskaffningar (dammsugare -12, luckor -11)	5 193	23 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 143	223 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-140 304	-119 668
Årets avskrivningar	-15 925	-20 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 229	-140 304
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>72 914</u>	<u>83 646</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	4 328	3 513
Övriga ränteintäkter	0	1 102
Summa finansiella intäkter	<u>4 328</u>	<u>4 615</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skattekontot	2	0
Övriga fordringar	1 644	131
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 646</u>	<u>131</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	4 328	3 513
Förutbetalda driftskostnader	47 879	46 927
Övriga interimfordringar	7 428	1 002
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>59 635</u>	<u>51 442</u>

Handwritten signature

Not 11 Kassa och bank

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Checkkonto SHB	1 102	1 102
	<u>1 102</u>	<u>1 102</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	398 864	351 712	67 533
Reservering till yttre fond			57 375	-57 375	
Ianspråktagande av yttre fond			-85 070	85 070	
Balansering av föregående års resultat				67 533	-67 533
Årets resultat					<u>113 337</u>
Belopp vid årets utgång	<u>19 100 395</u>	<u>262 500</u>	<u>371 169</u>	<u>446 940</u>	<u>113 337</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	2,71	rörligt	306 240
Stadshypotek	2,71	rörligt	1 981 546
Summa:			2 287 786
Avgår kortfristig del			2 287 786
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>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Deponerade medel lokaler	62 000	62 000
Moms	32 516	32 107
Personalens källskatt	11 700	0
Övriga kortfristiga skulder	0	616
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>106 216</u>	<u>94 723</u>

Handwritten signatures and initials.

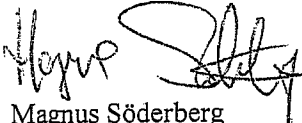
Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

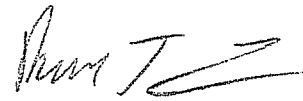
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	231 934	214 755
Upplupna driftskostnader	78 840	60 342
Upplupna sociala avgifter	12 253	595
Övriga interimsskulder	0	2 057
Summa	<u>323 027</u>	<u>277 749</u>

Not 16 **Ställda säkerheter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</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 2013-04-04


Magnus Söderberg


Rune Forsberg



Andreas Böösarv

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-27.



Allan Michaeska
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjökatan 15

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Sjökatan 15, organisationsnummer 769604-9084 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

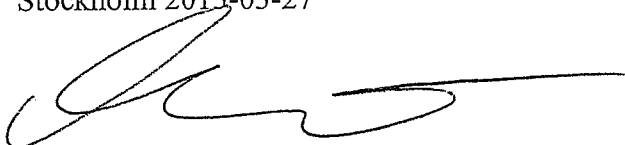
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 ersättningskyldig 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 2013-03-27



Allan Michalska

Intern revisor