

Brf Sjökattn 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

PL
th

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 2014-04-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rune Forsberg	Ordförande	2016
Ambra Bolin-Rojek	Ledamot	2015
Magnus Söderberg	Ledamot	2016
Karl Milfors	Ledamot	2016
Christoffer Rojek	Ledamot	2016
Andreas Böösarv	Suppleant	2015
Anders Törnsten	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade 39 000 kr + 22 800 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Daniel Andén.

Föreningen äger fastigheten Sjökattn 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 en bostadsrätt överlåtits.

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

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.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har fått en egen hemsida; <<http://www.sjokatten15.com/>>

Vi hade en omfattande avloppsläcka i källaren i högra huset i mars. Läckan åtgärdades snabbt och lyckligtvis orsakade den därmed inte några större problem för oss.

Vi genomförde en gemensam städdag under hösten med mycket god uppslutning från medlemmarna. Vi hade även beställt en container så att alla kunde slänga sitt skräp från lägenheter och förråd.

Styrelsen har tagit fram ett förslag till uppdaterade stadgar.

Styrelsen har, tillsammans med vår byggkonsult, tagit in offerter på renovering av tak och fasader.

Renoveringarna kommer inte att påverka avgiften då vi har en sund ekonomi.

Bägge dessa punkter har behandlats på en extra föreningsstämma i februari.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2015.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer.

Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplan/-er.

Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader jämfört med tidigare plan/-er.

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

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 346 642	1 190 946	1 206 954	1 189 252
Resultat efter finansiella poster	kr	7 324	67 023	113 337	67 533
Soliditet	%	88	88	88	88
Likviditet	%	264	209	156	97
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	502	400	400	400
Låneskuld per totala kvm	kr	1 427	1 427	1 427	1 427
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	140	155	157	149



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	96 175
Årets resultat	7 324
	<hr/>
	103 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
I ny räkning balanseras	-96 501
	<hr/>
	103 499

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	7 324
Dispositioner	-200 000
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-192 676
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 102 294
---	-----------



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 346 642	1 190 945
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 346 642	1 190 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-790 920	-731 255
Övriga externa kostnader	4	-45 178	-107 712
Arvoden och personalkostnader	5	-81 217	-81 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 801	-155 021
Summa rörelsekostnader		-1 300 116	-1 075 204
Rörelseresultat		46 526	115 741
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	11 231	8 241
Finansiella kostnader		-50 433	-56 959
Summa finansiella poster		-39 202	-48 718
Resultat efter finansiella poster		7 324	67 023
Årets resultat		7 324	67 023
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		7 324	67 023
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-192 676	-432 977

WA
WA

PK
WA

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 485 767	21 821 482
Fastighetsförbättringar	8	263 356	294 517
Inventarier, verktyg och installationer	9	41 064	56 989
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	56 645	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 846 832</u>	<u>22 172 988</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 000	4 000
Andelar i gemensamhetsanläggning		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 852 832</u>	<u>22 178 988</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	4 735	3 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 960	56 741
Klientmedel i SHB		1 231 749	838 949
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 293 444</u>	<u>899 350</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 722	1 722
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 722</u>	<u>1 722</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 295 166</u>	<u>901 072</u>
Summa tillgångar		<u>23 147 998</u>	<u>23 080 060</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 362 895	19 362 895
Fond för yttre underhåll		902 294	402 294
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 265 189</u>	<u>19 765 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		96 175	529 152
Årets resultat		7 324	67 023
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>103 499</u>	<u>596 175</u>
Summa eget kapital		<u>20 368 688</u>	<u>20 361 364</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 287 786	2 287 786
Summa långfristiga skulder		<u>2 287 786</u>	<u>2 287 786</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 428	2 847
Leverantörsskulder		49 750	7 409
Övriga skulder	14	107 506	98 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 840	322 090
Summa kortfristiga skulder		<u>491 524</u>	<u>430 910</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 147 998</u>	<u>23 080 060</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning		7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>

uf


PK


Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	
Värmeanläggning	20 år	
Fönstermålning	10 år	
Hissinstallation	20 år	
Inventarier (dammsugare, luckor, värmekabel) snörasskydd, dator)	5-10 år	(färdigavskrivet: torktumlare,

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	677 232	540 492
Hyror lokaler	486 900	467 700
Hyror bostäder	78 120	77 112
Uppvärmningsavgifter	44 028	44 028
Övriga hyresintäkter	7 200	7 200
Övriga hyrestillägg	44 472	44 463
Driftskostnadsbidrag	13 944	13 944
Övriga intäkter	2 042	3 303
Brutto	<u>1 353 938</u>	<u>1 198 242</u>
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 346 642</u>	<u>1 190 946</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	39 960	38 184
Reparationer, löpande underhåll	152 847	67 782
Elavgifter	31 296	43 258
Uppvärmning	224 526	247 779
Vatten och avlopp	35 171	36 553
Renhållning	30 839	24 817
Försäkringar	32 360	30 797
Tomträttsavgäld	122 000	122 000
Kabel-TV / Internet	42 668	42 670
Övriga fastighetskostnader	9 230	7 527
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 023	69 890
Summa driftskostnader	<u>790 920</u>	<u>731 255</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	629	0
Kommunikation	3 110	2 710
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 918	34 914
Övriga förvaltningskostnader	5 021	4 738
Konsultarvoden	0	64 850
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>45 178</u>	<u>107 712</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Arvode övrigt	22 800	22 800
Sociala kostnader	19 417	19 416
Summa arvoden, personalkostnader	<u>81 217</u>	<u>81 216</u>






Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 178	8 228
Övriga ränteintäkter	53	13
Summa finansiella intäkter	<u>11 231</u>	<u>8 241</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 125 146	19 125 146
Omklassificering (mark till byggnad, pga tomträtt)	3 917 199	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 042 345	19 125 146
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 220 863	-1 111 086
Årets avskrivningar	-335 715	-109 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 556 578	-1 220 863
Utgående planenligt värde	<u>21 485 767</u>	<u>17 904 283</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 917 199	3 917 199
Omklassificering (mark till byggnad, pga tomträtt)	-3 917 199	0
Utgående planenligt värde	0	3 917 199
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>21 485 767</u>	<u>21 821 482</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 816 000	18 816 000
Taxeringsvärde mark	20 874 000	20 874 000
	<u>39 690 000</u>	<u>39 690 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	4 690 000	4 690 000
	<u>39 690 000</u>	<u>39 690 000</u>

uf

UM

Ran

Kn

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 500	514 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-219 983	-190 664
Årets avskrivningar	-31 161	-29 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 144	-219 983
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>263 356</u>	<u>294 517</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	229 143	229 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 143	229 143
Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 154	-156 229
Årets avskrivningar	-15 925	-15 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 079	-172 154
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>41 064</u>	<u>56 989</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
- Inköp (besiktning av tak/fasad)	56 644	0
Utgående anskaffningsvärden	56 644	0
Redovisat värde	<u>56 644</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	68	15
Skattefordringar	4 667	3 645
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 735</u>	<u>3 660</u>

Handwritten signatures and initials:


Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</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	402 294	529 152	67 023
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				67 023	-67 023
Årets resultat					<u>7 324</u>
Belopp vid årets utgång	19 100 395	262 500	902 294	96 175	7 324

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	1,91	90-dgr rörligt	306 240
Stadshypotek	1,91	90-dgr 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 skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Moms	31 966	34 724
Personalens källskatt	18 540	6 840
Deponerade medel	57 000	57 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>107 506</u>	<u>98 564</u>

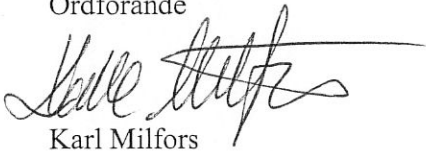
Stockholm 2015-03-26



Rune Forsberg
Ordförande



Ambra Bolin-Rojek



Karl Milfors

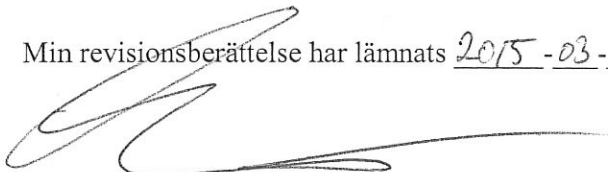


Christoffer Rojek



Magnus Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-16.



Allan Michalska
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjökatten 15

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Sjökatten 15, organisationsnummer 769604-9084 för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 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 2015-03-16



Allan Michalska

Intern revisor