

Brf Sjökatten 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rune Forsberg	Ordförande	2016
Johan Mejare	Ledamot	2017
Magnus Söderberg	Ledamot	2016
Karl Milfors	Ledamot	2016
Christoffer Rojek	Ledamot	2016
Andreas Böösarv	Suppleant	2016
Daniel Andér	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman. Under året har föreningen även hållit två extrastämmor.

2015-02-19 togs första beslutet av två avseende ändring av stadgar. På ordinarie stämma togs även beslut om ett antal motioner. Det beslutades att ge styrelsen i uppdrag att undersöka kostnader och andra konsekvenser samt utformning och placering av ett cykelförråd för att utifrån detta ta beslut om byggnation eller inte av ett cykelförråd. Det beslutades att låta styrelsen undersöka möjligheten till att bygga om soprum med angränsande utrymme till lägenhet (när styrelsen får tid). Beslut togs även om att låta styrelsen sälja en lokal med målsättningen att införliva den i lägenheten ovanför. Stämman avslog ett förslag om att investera i nya maskiner för att förbättra torkmöjligheter i tvättstugan. Beslut togs även om att förändra frekvensen av sophämtningen.

På ordinarie stämma togs andra beslutet, av två, för stadgeändring.

2015-05-06 togs beslut om att fortsätta med tak- och fasadrenoveringen.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Allan Michalska med Gabriella Hagerdt Ullberg 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 Kristina Räf.

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 tre bostadsrätter 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/>

Under året har följande utförts:

- Två omfattande renoveringar har genomförts under 2015:
 - Större delen av taket byttes ut med bla ny underlagspapp och ny takplåt, lutningen på takkuporna ändrades till gällande regler etc
 - Fasaderna både mot gården och mot gatan renoverades och målades om
- Ståndskiveplåtar har monterats på bakgården
- Värmecentralen (för fjärrvärmen) har uppgraderats
- Bägge tvättmaskinerna har reparerats
- En vattenläcka i källaren har åtgärdats

För 2016 planerat följande åtgärder:

- Spolning av avlopps- och spillvattenledningar

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2016.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att värdet på föreningens byggnad har indelats i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden för byggnaden och jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 373 311	1 346 642	1 190 946	1 206 954
Resultat efter finansiella poster	kr	-147 729	7 324	67 023	113 337
Soliditet	%	79	88	88	88
Likviditet	%	260	264	209	156
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	502	502	400	400
Låneskuld per totala kvm	kr	3 049	1 427	1 427	1 427
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	144	140	155	157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-96 501
Årets resultat	-147 729
	<hr/>
	-244 230

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
I ny räkning balanseras	-444 230
	<hr/>
	-244 230

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-147 729
Dispositioner	-200 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-347 729

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 302 294
---	-----------

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 373 311	1 346 642
Summa rörelseintäkter		1 373 311	1 346 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-858 692	-790 920
Övriga externa kostnader	4	-47 539	-45 178
Arvoden och personalkostnader	5	-81 217	-81 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 818	-382 801
Summa rörelsekostnader		-1 476 266	-1 300 116
Rörelseresultat		-102 955	46 526
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	30 747	11 231
Finansiella kostnader		-75 521	-50 433
Summa finansiella poster		-44 774	-39 202
Resultat efter finansiella poster		-147 729	7 324
Årets resultat		-147 729	7 324
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-147 729	7 324
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-347 729	-192 676

KM

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 276 230	21 749 123
Inventarier, verktyg och installationer	8	25 139	41 064
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 098 772	56 645
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 400 141</u>	<u>21 846 832</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 000	4 000
Andelar i gemensamhetsanläggning		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 000</u>	<u>6 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 404 141</u>	<u>21 852 832</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	32 126	4 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 777	56 960
Klientmedel i SHB		1 043 027	1 231 749
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 144 930</u>	<u>1 293 444</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	1 722
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>1 722</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 144 930</u>	<u>1 295 166</u>
Summa tillgångar		<u>25 549 071</u>	<u>23 147 998</u>

Man

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 100 395	19 100 395
Upplåtelseavgifter		262 500	262 500
Fond för yttre underhåll		1 102 294	902 294
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 465 189</u>	<u>20 265 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-96 501	96 175
Årets resultat		-147 729	7 324
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-244 230</u>	<u>103 499</u>
Summa eget kapital		<u>20 220 959</u>	<u>20 368 688</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 887 786	2 287 786
Summa långfristiga skulder		<u>4 887 786</u>	<u>2 287 786</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 041	49 750
Övriga skulder	13	57 000	107 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 285	334 268
Summa kortfristiga skulder		<u>440 326</u>	<u>491 524</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 549 071</u>	<u>23 147 998</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>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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, utträddas 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 2,11%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	677 232	677 232
Hyor lokaler	477 300	486 900
Hyor bostäder	79 392	78 120
Uppvärmningsavgifter	44 028	44 028
Övriga hyresintäkter	7 200	7 200
Övriga hyrestillägg	44 472	44 472
Driftskostnadsbidrag	13 944	13 944
Övriga intäkter	37 039	2 042
Brutto	1 380 607	1 353 938
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 373 311</u>	<u>1 346 642</u>

Handwritten mark

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	41 887	39 960
Reparationer, löpande underhåll	189 102	152 847
Elavgifter	36 087	31 296
Uppvärmning	230 998	224 526
Vatten och avlopp	37 004	35 171
Renhållning	29 017	30 839
Försäkringar	35 291	32 360
Tomträttsavgäld	136 535	122 000
Kabel-TV / Internet	42 664	42 668
Övriga fastighetskostnader	9 590	9 230
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 517	70 023
Summa driftskostnader	<u>858 692</u>	<u>790 920</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	599	629
Kommunikation	3 251	3 110
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 405	35 918
Övriga förvaltningskostnader	5 784	5 021
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>47 539</u>	<u>45 178</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Arvode övrigt	22 800	22 800
Sociala kostnader	19 417	19 417
Summa arvoden, personalkostnader	<u>81 217</u>	<u>81 217</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	20 410	11 178
Övriga ränteintäkter	62	53
Utdelningar (MBF, Brandkontoret)	10 275	0
Summa finansiella intäkter	<u>30 747</u>	<u>11 231</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 556 845	19 639 646
Omklassificering (mark till byggnad, pga tomträtt)	0	3 917 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 556 845	23 556 845
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 807 722	-1 440 846
Årets avskrivningar	-472 893	-366 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 280 615	-1 807 722
Utgående planenligt värde	<u>21 276 230</u>	<u>21 749 123</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 917 199
Omklassificering (mark till byggnad, pga tomträtt)	0	-3 917 199
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>21 276 230</u>	<u>21 749 123</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>

Handwritten signature

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	229 143	229 143
Utrangeringar	-17 594	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	229 143
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 079	-172 154
Årets avskrivningar	-15 925	-15 925
Avskrivningar utrangeringar	17 594	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 410	-188 079
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>25 139</u>	<u>41 064</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	56 645	0
- Inköp (tak/fasad)	3 042 127	56 644
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	3 098 772	56 644
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>3 098 772</u>	<u>56 644</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	60	68
Skattefordringar	4 173	4 667
Övriga fordringar	27 893	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>32 126</u>	<u>4 735</u>

Not 11 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	902 294	96 175	7 324
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				7 324	-7 324
Årets resultat					-147 729
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	19 100 395	262 500	1 102 294	-96 501	-147 729

Handwritten signature

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	1,64	90-dgr rörligt	306 240
Stadshypotek	1,64	90-dgr rörligt	1 981 546
Stadshypotek	1,97	2020-03-30	2 600 000
Summa:			4 887 786
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			4 887 786
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 887 786

Not 13 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Moms	0	31 966
Personalens källskatt	0	18 540
Deponerade medel	57 000	57 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>57 000</u>	<u>107 506</u>

Stockholm 2016-03-31



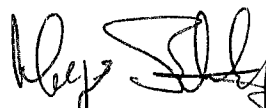
Rune Forsberg
Ordförande



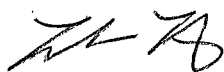
Christoffer Rojek



Karl Milfors

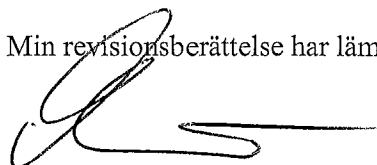


Magnus Söderberg



Johan Mejare

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-05.



Allan Michalska
Revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Sjökatten 15**

Org.nr. 769604-9084

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltningår 2015 för Bostadsrättsföreningen Sjökatten 15. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

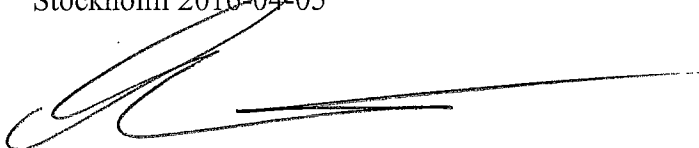
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2016-04-05



Allan Michalska
Intern revisor