

Brf Sjökatten 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 2016-04-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rune Forsberg	Ordförande	2018
Johan Mejare	Ledamot	2017
Mats Nyhage	Ledamot	2018
Karl Milfors	Ledamot	2018
Michael Zarzycki	Ledamot	2018
Andreas Böösarv	Suppleant	2017
Magnus Söderberg	Suppleant	2017

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 Gabriella Hagerdt Ullberg som revisorssuppleant.

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

Föreningsstämman reserverade 39 000 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 två 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 Klaudia Luckiewicz avseende städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande utförts:

- Stegar har monterats på skorstenarna. Kostnaden härför delades lika mellan föreningen och takentreprenören.
- Rökkanalerna har inspekterats och de flesta av dem var otäta, varför eldningsförbud utfärdades.
- Våra avlopps- och spillvattenledningar har spolats och filmats. Inspektionen visade att de liggande avloppsstammarna i källaren var i så dåligt skick att de behövde bytas ut omedelbart. Utbytet genomfördes vid årsskiftet.
- Inspektionen av avloppsstammarna visade även att våra stående stammar var i sämre skick än befarat och därför behöver åtgärdas inom en inte alltför avlägsen framtid. Frågan när det ska ske, hur det ska genomföras, finansieras, påverkar på de enskilda lägenheterna, etc. kommer att beredas av styrelsen i god tid innan, för att kunna beslutas av medlemmarna på en stämma. För att föreningen ska ha ett fortsatt uthålligt kassaflöde höjdes därför månadsavgiften med 10 % from 1 januari 2017.

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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	1 341 832	1 373 311	1 346 642	1 190 946
Resultat efter finansiella poster	kr	-234 835	-147 729	7 324	67 023
Soliditet	%	79	79	88	88
Likviditet	%	272	260	264	209
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	502	502	502	400
Låneskuld per totala kvm	kr	3 049	3 049	1 427	1 427
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	157	144	140	155
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	2 744	2 718	2 768	2 668
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 100 395	262 500	1 102 294	-96 501	-147 729
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-147 729	147 729
Årets resultat					<u>-234 835</u>
Belopp vid årets utgång	19 100 395	262 500	1 302 294	-444 229	-234 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-444 229
Årets resultat	-234 835
	<hr/>
	-679 064

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-84 184
I ny räkning balanseras	-594 880
	<hr/>
	-679 064

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-234 835
Dispositioner	84 184
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-150 651

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 218 110

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 341 832	1 373 311
Summa rörelseintäkter		1 341 832	1 373 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-778 604	-858 692
Periodiskt underhåll	5	-84 184	0
Övriga externa kostnader	6	-56 657	-47 539
Arvoden och personalkostnader	7	-80 997	-81 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 768	-488 818
Summa rörelsekostnader		-1 501 210	-1 476 266
Rörelseresultat		-159 378	-102 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 403	30 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 860	-75 521
Summa finansiella poster		-75 457	-44 774
Resultat efter finansiella poster		-234 835	-147 729
Årets resultat		-234 835	-147 729
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-234 835	-147 729
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		84 184	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		0	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-150 651	-347 729

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 975 367	21 276 230
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 217	25 139
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	70 502	3 098 772
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 055 086</u>	<u>24 400 141</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		24 059 086	24 404 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	12 246	32 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 543	69 777
Klientmedel i SHB		1 197 992	1 043 027
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 287 781</u>	<u>1 144 930</u>
Summa omsättningstillgångar		1 287 781	1 144 930
Summa tillgångar		25 346 867	25 549 071

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 100 395	19 100 395
Upplåtelseavgifter		262 500	262 500
Fond för yttre underhåll		1 302 294	1 102 294
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		20 665 189	20 465 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-444 229	-96 501
Årets resultat		-234 835	-147 729
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-679 064	-244 230
Summa eget kapital		19 986 125	20 220 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	4 887 786	4 887 786
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 887 786	4 887 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 366	71 041
Skatteskulder		1 802	0
Övriga skulder	15	89 035	57 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 753	312 285
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		472 956	440 326
Summa eget kapital och skulder		25 346 867	25 549 071

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, utranteras 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 1,81 %. 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång byttes varmvattenpumpen och expansionskärlet i driftundercentralen.

För 2017 planeras inga åtgärder enligt vår underhållsplan.

För 2018 planeras en ommålning av fönsterkarmar, entréer m.m.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	677 232	677 232
Hyror lokaler	477 300	477 300
Hyror bostäder	79 908	79 392
Uppvärmningsavgifter	44 028	44 028
Övriga hyresintäkter	7 200	7 200
Övriga hyrestillägg	49 516	44 472
Driftskostnadsbidrag	13 944	13 944
Övriga intäkter	0	37 039
Brutto	<u>1 349 128</u>	<u>1 380 607</u>
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 341 832</u>	<u>1 373 311</u>

Handwritten signature

Not 4 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	41 143	41 887
Reparationer, löpande underhåll	26 600	189 102
Elavgifter	37 502	36 087
Uppvärmning	251 303	230 998
Vatten och avlopp	41 411	37 004
Renhållning	29 485	29 017
Försäkringar	35 030	35 291
Tomträttsavgäld	176 367	136 535
Kabel-TV / Internet	42 319	42 664
Övriga fastighetskostnader	20 951	9 590
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 492	70 517
Summa driftskostnader	<u>778 603</u>	<u>858 692</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Spolning och filmning av avloppsledningar	59 848	0
Bedömning av spillvattenledningar	24 336	0
Summa periodiskt underhåll	<u>84 184</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	599
Kommunikation	3 663	3 251
Indrivning	5 202	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 009	37 405
Övriga förvaltningskostnader	8 283	5 784
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>56 657</u>	<u>47 539</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Arvode övrigt	22 800	22 800
Sociala kostnader	18 513	19 417
Övriga personalkostnader	683	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>80 996</u>	<u>81 217</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 229	20 410
Övriga ränteintäkter	57	62
Utdelning MBF	3 117	7 470
Utdelning Brandkontoret	8 000	2 805
Summa finansiella intäkter	<u>13 403</u>	<u>30 747</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 556 845	23 556 845
Inköp/Aktiveringar (Tak och Fasad)	3 183 982	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	23 556 845
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 280 615	-1 807 722
Årets avskrivningar	-484 845	-472 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 765 460	-2 280 615
Utgående planenligt värde	<u>23 975 367</u>	<u>21 276 230</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>23 975 367</u>	<u>21 276 230</u>

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 748 000	18 816 000
Taxeringsvärde mark	28 092 000	20 874 000
	<hr/>	<hr/>
	47 840 000	39 690 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	42 600 000	35 000 000
Lokaler	5 240 000	4 690 000
	<hr/>	<hr/>
	47 840 000	39 690 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	229 143
Utrangeringar	0	-17 594
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-186 410	-188 079
Årets avskrivningar	-15 923	-15 925
Avskrivningar utrangeringar	0	17 594
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 333	-186 410
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>9 216</u>	<u>25 139</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 098 772	56 645
- Inköp (tak/fasad)	85 210	3 042 127
- Inköp (stambyte källare)	70 502	0
- Aktivering tak	-1 742 400	0
- Aktivering fasad	-1 441 582	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	70 502	3 098 772
Redovisat värde	<u>70 502</u>	<u>3 098 772</u>

Handwritten marks/signatures

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	11 021	60
Skattefordringar	0	4 173
Övriga fordringar	1 225	27 893
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>12 246</u>	<u>32 126</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	1,64	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 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 15 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Moms	32 010	0
Skulder till andelshavare	25	0
Deponerade medel	57 000	57 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>89 035</u>	<u>57 000</u>

Stockholm 17 - 03 29



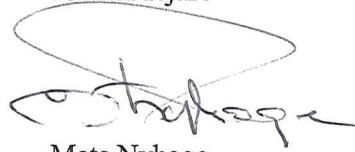
Rune Forsberg
Ordförande



Johan Mejare



Karl Milfors



Mats Nyhage



Michael Zarzycki

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 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 förvaltningsår 2016 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.

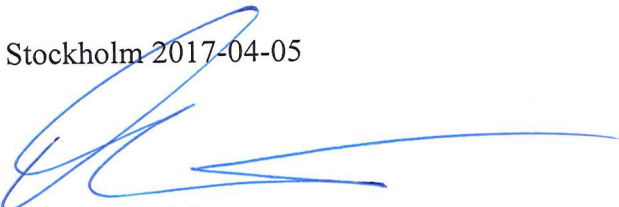
Baserat på min granskning anser jag att:

- 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 2017-04-05



Allan Michalska
Intern revisor