

Brf Sjökatten 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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 2019-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lena Wikström	Ordförande	2021
Mats Nyhage	Ledamot	2020
Michael Zarzycki	Ledamot	2020
Ambra Bolin Rojek	Ledamot	2020
Agneta Örbring	Suppleant	2020 (avliden)
Erik Olsson	Suppleant	2020 (avstår uppdraget fr.o.m. 2019-07-29)
Johan Mejare	Suppleant	2020 - vald på extrastämma 2019-07-29
Christoffer Rojek	Suppleant	2020 - vald på extrastämma 2019-07-29

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. Därtill hölls en extrastämma 2019-01-15 i syfte att justera ett tidigare stämmoprotokoll och en extrastämma 2019-07-29 i avseende att göra fyllnadsval till styrelsen.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-22.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Allan Michalska med Karl Milfors 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 Christoffer Rojek och Nina Pierre.

Föreningen äger fastigheten Sjökatan 15 i Stockholm, Stockholms kommun, med adress Luntmakargatan 75 och Kungstengsgatan 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.

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

Avgift 2020

Avgifterna höjdes med 5% fr.o.m. 2020-01-01. Detta för att följa generella prisökningar och att inte urholka avsättningarna till underhållet i fastigheten. Den långsiktiga ekonomin ser bra ut.

OVK

Vi genomförde nyligen den lagstadgade OVK mätningen. Det är för att säkra att vi alla ha en bra inommiljö med rätt luft i lägenheterna. Där framkom en del åtgärder som kommer behöva adresseras. Styrelsen inväntar protokoll och kommer under 2020 agera för att justera eventuella felaktigheter. I underhållsplanen är vissa medel reserverade för att åtgärda dessa under 2020, därav har den planerade entréunderhållet skjutits till 2021 till förmån för att säkra god ventilation i fastigheten.

Idag har föreningen en relativt stor summa i kassan. Styrelsen avvaktar kostnaderna för åtgärder för god ventilationen innan eventuellt beslut om det fortfarande finns medel för eventuell amortering.

Underhållsfonden

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att underhållsfonden inte ska understiga 350 000 kr. Detta för att säkra att kapital för eventuella oförsedda akuta utgifter finns, exempelvis byte av en havererad fjärrvärmepanna. Detta ska även speglas i kassan.

Stammar

Efter årsstämman 2019 angavs i en motion att redovisa skicket på våra avloppstammar i fastigheten. Styrelsen har samlat tillgänglig information och gett ut detta till samtliga medlemmar. Slutsatsen i informationen speglar tagen underhållsplan. Alla tillgängliga liggande stammar är bytta.

Detta speglar även den ekonomiskt planerat i underhållsplanen och avsättning till underhåll för fastigheten.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	1 454 196	1 419 819	1 217 204	1 341 832
Resultat efter finansiella poster	kr	-67 681	-1 224 569	-351 991	-234 835
Soliditet	%	78	77	79	79
Likviditet	%	249	141	319	272
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	552	552	552	502
Låneskuld per totala kvm	kr	3 049	3 049	3 049	3 049
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	150	156	156	157
Hysesintäkter lokaler per kvm *	kr	2 970	2 807	2 651	2 744
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

* En för hög indexering på lokalhyra har legat i jämförelsetalen för 2014-2016, varför nyckeltalet sjunker år 2017.

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	1 336 704	-1 065 464	-1 224 569
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 069 924	1 069 924	
Balansering av föregående års resultat				-1 224 569	1 224 569
Årets resultat					<u>-67 681</u>
Belopp vid årets utgång	19 100 395	262 500	466 780	-1 420 109	-67 681

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 420 110
Årets resultat	-67 681
	<u>-1 487 791</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-23 095
I ny räkning balanseras	-1 664 696
	<u>-1 487 791</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-67 681
Dispositioner	-176 905
	<u>-244 586</u>

Årets resultat efter dispositioner -244 586

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 643 685

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 454 196	1 419 819
Summa rörelseintäkter		1 454 196	1 419 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-830 725	-849 263
Periodiskt underhåll	5	-23 096	-1 069 924
Övriga externa kostnader	6	-58 518	-115 226
Arvoden och personalkostnader	7	-49 185	-51 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 150	-487 150
Summa rörelsekostnader		-1 448 674	-2 572 828
Rörelseresultat		5 522	-1 153 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 052	17 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 255	-88 949
Summa finansiella poster		-73 203	-71 560
Resultat efter finansiella poster		-67 681	-1 224 569
Årets resultat		-67 681	-1 224 569
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-67 681	-1 224 569
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		23 096	1 069 924
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-244 586	-354 645

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	22 520 832	23 005 677
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 302	4 607
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	70 502	70 502

Summa materiella anläggningstillgångar

22 593 636 23 080 786

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF		2 000	2 000
Andelar i gemensamhetsanläggning		2 000	2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 000 4 000

Summa anläggningstillgångar

22 597 636 23 084 786

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 538	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 150	81 994
Klientmedel i SHB		970 619	652 286

Summa kortfristiga fordringar

1 056 307 734 280

Summa omsättningstillgångar

1 056 307 734 280

Summa tillgångar

23 653 943 23 819 066

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		466 780	1 336 704
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 829 675	20 699 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 420 109	-1 065 465
Årets resultat		-67 681	-1 224 569
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 487 790	-2 290 034
Summa eget kapital		18 341 885	18 409 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	4 887 786	4 887 786
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 887 786	4 887 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 695	39 935
Skatteskulder		13 843	3 113
Övriga skulder	14	117 573	83 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 161	394 834
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		424 272	521 715
 Summa eget kapital och skulder		 23 653 943	 23 819 066

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, uttrangeras 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

Inget av väsentlighet att notera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	744 972	744 972
Hyror lokaler	511 296	489 501
Hyror bostäder	83 388	81 468
Uppvärmningsavgifter	44 892	44 676
Vattenavgifter	3 000	2 250
Övriga hyrestillägg	58 944	49 512
Vattentillägg	15 000	14 736
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 461 492	1 427 115
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 454 196</u>	<u>1 419 819</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	44 136	44 335
Reparationer, löpande underhåll	17 558	38 561
Elavgifter	47 724	50 463
Uppvärmning	241 119	250 600
Vatten och avlopp	55 732	54 669
Renhållning	32 355	29 965
Försäkringar	36 772	36 521
Tomträttsavgäld	212 700	212 700
Kabel-TV/Internet	42 582	42 840
Övriga fastighetskostnader	11 513	10 807
Fastighetsavgift/fastighetskatt	88 533	77 803
Summa driftskostnader	<u>830 724</u>	<u>849 264</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fönsterrenovering	0	985 653
Avloppsrenovering	0	84 272
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	23 095	0
Summa periodiskt underhåll	<u>23 095</u>	<u>1 069 925</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kommunikation	4 986	5 330
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 920	40 254
Övriga förvaltningskostnader	12 112	8 158
Konsultarvoden	0	60 983
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>58 518</u>	<u>115 225</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	39 000	39 000
Sociala kostnader	10 185	10 898
Övriga personalkostnader	0	1 367
Summa arvoden, personalkostnader	<u>49 185</u>	<u>51 265</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 144	2 503
Övriga ränteintäkter	25	3
Utdelning MBF	14 000	12 000
Utdelning Brandkontoret	2 883	2 883
Summa finansiella intäkter	<u>18 052</u>	<u>17 389</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	26 740 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 740 827	26 740 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 735 150	-3 250 305
Årets avskrivningar	-484 845	-484 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 219 995	-3 735 150
Utgående planenligt värde	<u>22 520 832</u>	<u>23 005 677</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>22 520 832</u>	<u>23 005 677</u>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 793 000	19 748 000
Taxeringsvärde mark	39 444 000	28 092 000
	<hr/>	<hr/>
	62 237 000	47 840 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 000 000	42 600 000
Lokaler	6 237 000	5 240 000
	<hr/>	<hr/>
	62 237 000	47 840 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 549	211 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-206 942	-204 637
Årets avskrivningar	-2 305	-2 305
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 247	-206 942
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>2 302</u>	<u>4 607</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	70 502	70 502
Utgående anskaffningsvärden	70 502	70 502
Redovisat värde	<u>70 502</u>	<u>70 502</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,89	90-dgr rörligt	306 240
Stadshypotek	1,73	2023-12-01	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 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2019-12-31 2018-12-31

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 14 Övriga skulder

2019-12-31 2018-12-31

Moms	38 690	26 833
Personalens källskatt	11 698	0
Sociala avgifter	10 185	0
Deponerade medel	57 000	57 000
Summa övriga kortfristiga skulder	117 573	83 833

Stockholm ____ - ____ - ____

Lena Wikström
Ordförande

Mats Nyhage
Ledamot

Michael Zarzycki
Ledamot

Ambra Bolin Rojek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Allan Michalska
Revisor