

Brf Sjökatan 15 i Stockholm
Org nr 769604-9084

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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 2021-04-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lena Wikström	Ordförande	2023
Mats Nyhage	Ledamot	2022
Michael Zarzycki	Ledamot	2022
Ambra Bolin Rojek	Ledamot	2022
Christoffer Rojek	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Därtill har en extra föreningsstämma hållits 2021-12-02 avseende beslut om trapphusrenovering.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Johan Mejare med Gabriella Hegardt Ullberg som revisorssuppleant.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (47 600 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Christoffer Rojek.

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.

Samtliga av föreningens lägenheter upplåts som bostadsrätter. 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.

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 Swedal Fastighets Service AB avseende städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 har varit ett ganska tungt år för styrelsen i Sjökattn 15. Vi har haft ovanligt många ärenden.

Året började med en fortsättning på pandemin vilket påverkat möjligheterna för både våra hyresgäster och utförandet av underhållet i fastigheten.

Vi har haft tre byte av lägenhetsinnehavare under 2021, vilket är ganska mycket i en förening som totalt har 19 lägenheter.

Under våren 2021 gick tyvärr vår enda privata hyresgäst bort hastigt. Därmed måste föreningens enda hyreslägenhet sättas ut till försäljning. Innan försäljningen rensades lägenheten och städades ur, samt upphandling av bostadsmäklare förelåg.

Försäljningen gick bra även om det sammantaget tog mer tid än uppsägningstiden av hyreskontraktet hade, vilket gjorde att föreningen inte hade hyresintäkt för några månader.

I samband med byte av ägare i två av lägenheterna framkom det önskemål om omfattande renoveringar av badrum samt flytt av kök.

I förebyggande syfte bytte föreningen stammen från källaren upp till våning 2 i högra trapphuset. Det är även planerat att byta den sista liggande stammen i lokalen i Thai Salongen samt några vattenledningar hos Babel Deli. När detta är gjort innebär det att alla liggande stammar, inklusive krökar och huvudstammen upp till andra våningsplanet i högra trapphuset är bytt. Dessa kommer alltså inte behöva bytas igen vid ett eventuellt framtida stambyte.

Intäkten av lägenhetsförsäljningen har gått till att betala av två av föreningens lån. De lån som hade rörlig ränta. Föreningen har nu endast ett mindre lån kvar som är bundet till 2023.

Vår hyresgäst Babel Deli har sålts och bolaget har nu en ny ägare. Nya ägaren tar över kontraktet.

Under hösten har det tagits in offerter och setts över hur en trapphusrenovering ska genomföras samt vem som är bäst lämpad för detta. I december höll föreningen en extra stämma för att alla medlemmar skulle få tillfälle att tycka till.

Resultatet av beslutet på stämman är nu igång och Svenska Skydd som fått uppdraget kommer under vintern/våren successivt omvandla våra trapphus till en svunnen tid som vi alla kommer kunna vara stolta över. Dörrarna till alla lägenheter förutom vindsvåningarna kommer bytas ut till säkerhetsdörrar i samband med renoveringen. Vilket ger oss medlemmar en säkrare och trevligare inomhusmiljö.

Under hösten märkte vi plötsligen att städningen inte fungerade. Vår tidigare städare slutade helt enkelt att komma utan att meddela oss. Därmed tog styrelsen in offerter och vi har nu en ny välrenommerat städbolag Swedal Fastighet AB.

Vi har även haft problem med en av fläktarna på taket som måste bytas.

Sophantering i soprummet har tyvärr missbrukats av flera. Styrelsen har fått gått och sortera soporna rätt och nya skyltar är uppsatta. Vi har också ändrat intervallet på grovsoporna. OBS! inga hushållssopor får kastas i grovsopkärlet, de ska läggas i de runda tunnorna.

Till detta har vi haft en antal mindre händelser som hanterats löpande.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2022.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	1 475 672	1 473 857	1 454 196	1 419 819
Resultat efter finansiella poster	kr	-170 242	-123 304	-67 681	-1 224 569
Soliditet	%	92	77	78	77
Likviditet	%	1 593	300	249	141
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	564	579	552	552
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	578	579	552	552
Låneskuld per totala kvm	kr	1 236	3 049	3 049	3 049
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	159	136	150	156
Hysesintäkter lokaler per kvm *	kr	3 025	2 714	2 970	2 807

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Nyckeltalet har påverkats av hyresreducering pga Covid-19 (2020).

År 2021 Har inga hyresreduceringar varit aktuella.

Nyckeltalet är inklusive hyra, ev. hyresförlust och prel fastighetsskatt men exklusive värme- och vatten tillägg för lokalerna.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	19 100 395	262 500	643 685	-1 664 695	-123 304
Upplåtelse lägenhet	914 326	5 705 674			
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-34 613	34 613	
Balansering av föregående års resultat				-123 304	123 304
Årets resultat					<u>-170 242</u>
Belopp vid årets utgång	<u>20 014 721</u>	<u>5 968 174</u>	<u>809 072</u>	<u>-1 953 386</u>	<u>-170 242</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 953 387
Årets resultat	-170 242
	<hr/>
	-2 123 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-35 988
I ny räkning balanseras	-2 287 641
	<hr/>
	-2 123 629

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-170 242
Dispositioner	-164 012
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-334 254

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	973 084
---	---------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 475 672	1 473 857
Summa rörelseintäkter		1 475 672	1 473 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-913 241	-904 082
Periodiskt underhåll	5	-35 988	-34 613
Övriga externa kostnader	6	-122 684	-50 695
Arvoden och personalkostnader	7	-59 856	-59 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 902	-495 960
Summa rörelsekostnader		-1 629 671	-1 545 143
Rörelseresultat		-153 999	-71 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	45 023	23 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 266	-75 833
Summa finansiella poster		-16 243	-52 018
Resultat efter finansiella poster		-170 242	-123 304
Årets resultat		-170 242	-123 304
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-170 242	-123 304
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		35 988	34 613
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-334 254	-288 691

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

21 783 649

22 104 726

Inventarier, verktyg och installationer

10

56 402

63 452

Summa materiella anläggningstillgångar

21 840 051

22 168 178

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

21 844 051

22 172 178

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

14 230

Övriga fordringar

11

21

20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 482

81 698

Klientmedel i SHB

5 045 287

1 305 985

Summa kortfristiga fordringar

5 127 790

1 401 933

Summa omsättningstillgångar

5 127 790

1 401 933

Summa tillgångar

26 971 841

23 574 111

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 014 721	19 100 395
Upplåtelseavgifter		5 968 174	262 500
Fond för yttre underhåll		809 072	643 685
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		26 791 967	20 006 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 953 386	-1 664 695
Årets resultat		-170 242	-123 304
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 123 628	-1 787 999
Summa eget kapital		24 668 339	18 218 581
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 981 546	1 981 546
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 981 546	1 981 546
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	2 906 240
Leverantörsskulder		35 180	28 854
Skatteskulder		830	15 058
Övriga skulder	14	65 447	65 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 499	358 551
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		321 956	3 373 984
 Summa eget kapital och skulder		 26 971 841	 23 574 111

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, utträngs 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 1,82 %. 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 (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget ytterligare av väsentlighet att notera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	796 186	782 244
Hyror lokaler	521 940	520 368
Hyror bostäder	50 215	85 020
Uppvärmningsavgifter	44 892	44 892
Vattenavgifter	3 000	3 000
Övriga hyrestillägg	58 944	58 944
Vattentillägg	15 000	15 000
Övrig momspliktig intäkt	0	29 116
Återförda reserveringar	0	801
Brutto	1 490 177	1 539 385
Hyresförluster vakanser bostäder	-7 209	0
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-58 232
Övriga hyresnedsättningar	-7 296	-7 296
Summa nettoomsättning	<u>1 475 672</u>	<u>1 473 857</u>

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	41 801	47 139
Reparationer, löpande underhåll	65 347	94 619
Elavgifter	52 193	35 951
Uppvärmning	254 145	218 758
Vatten och avlopp	62 940	58 563
Renhållning	44 965	45 001
Försäkringar	39 150	37 736
Tomträttsavgäld	212 700	212 700
Kabel-TV/Internet	33 677	37 157
Övriga fastighetskostnader	16 233	26 937
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 091	89 521
Summa driftskostnader	<u>913 242</u>	<u>904 082</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	34 613
Byte av fläkt	35 988	0
Summa periodiskt underhåll	<u>35 988</u>	<u>34 613</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kommunikation	841	695
Porto	0	88
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 829	40 904
Övriga förvaltningskostnader	12 313	8 508
Konsultarvoden	66 200	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>122 683</u>	<u>50 695</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	47 595	47 294
Sociala kostnader	12 261	12 499
Summa arvoden, personalkostnader	<u>59 856</u>	<u>59 793</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 565	3 465
Övriga ränteintäkter	29	77
Utdelning MBF	20 000	17 000
Utdelning Brandkontoret	3 429	3 273
Summa finansiella intäkter	<u>45 023</u>	<u>23 815</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 811 329	26 740 827
Inköp/Aktiveringar (stam i källare)	169 775	70 502
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 981 104	26 811 329
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 706 603	-4 219 995
Årets avskrivningar	-490 852	-486 608
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 197 455	-4 706 603
Utgående planenligt värde	<u>21 783 649</u>	<u>22 104 726</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>21 783 649</u>	<u>22 104 726</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 793 000	22 793 000
Taxeringsvärde mark	39 444 000	39 444 000
	<hr/>	<hr/>
	62 237 000	62 237 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	6 237 000	6 237 000
	<hr/>	<hr/>
	62 237 000	62 237 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	282 051	211 549
Årets anskaffningar (tvättmaskiner)	0	70 502
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 051	282 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-218 599	-209 247
Årets avskrivningar	-7 050	-9 352
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 649	-218 599
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>56 402</u>	<u>63 452</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	21	20
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>21</u>	<u>20</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,73	2023-12-01	1 981 546
Summa skulder till kreditinstitut			1 981 546
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 981 546
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			1 981 546

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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 14 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	38 911	38 596
Personalens källskatt	14 275	14 186
Sociala avgifter	12 261	12 499
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>65 447</u>	<u>65 281</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lena Wikström
Ordförande

Mats Nyhage
Ledamot

Michael Zarzycki
Ledamot

Ambra Bolin Rojek
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Johan Mejare
Föreningsvald revisor

Deltagare

LENA WIKSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA WIKSTRÖM

Lena Wikström
lena.sun33@gmail.com

2022-03-22 08:42:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATS NYHAGE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS NYHAGE

Mats Nyhage
m.nyhage@me.com

2022-03-22 13:44:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MICHAEL ZARZYCHI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL ZARZYCKI

Michael Zarzycki
michael.zarzycki@gmail.com

2022-03-22 17:22:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

AMBRA BOLIN ROYEK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: AMBRA BOLIN ROJEK

Ambra Bolin Royek
bolin.ambra@gmail.com

2022-03-22 17:45:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN MEJARE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Axel Pontus Mejare

Johan Mejare
johan.mejare@gmail.com

2022-03-23 18:46:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjökatten15 i Stockholm.
Organisationsnummer 778000-7535

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

.....
Johan Mejare
Revisor

Deltagare

JOHAN MEJARE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-23 18:50:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Axel Pontus Mejare

Datum

Johan Mejare

johan.mejare@gmail.com

Leveranskanal: E-post