

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Sjökattnen 10**

769603-7824

Räkenskapsåret

2015-07-01 – 2016-06-30

Styrelsen för Brf Sjökatan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### **Fastigheten**

Föreningens fastighet Sjökatan 10 har nybyggnadsår 1883 och värdeår 1984. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 816 kvm varav 720 kvm utgör lägenhetsyta och 96 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 446 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2026-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

##### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Stoft Fastighetsteknik AB har bistått med upphandlings- och projektledningstjänster.

Σ

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under hösten 2015 målades fönstren mot gården om av Klings Måleri till en kostnad av 197 tkr.

I december 2015 installerades en ny undercentral för fjärrvärmearläggningen av Schneider Electric till en kostnad av 224 tkr.

En mindre vattenskada uppstod i december 2015 i samband med byte av diskmaskin i lägenheten längst upp i gathuset. Endast en mindre mängd vatten läckte ut och föreningens kostnad för reparationen blev 7 tkr.

I juni 2016 beslutade styrelsen att acceptera en offert från Årsta Plåtslageri för ommålning av taken på gårdshuset och gathuset, igensättning av en taklucka i gathuset (tillträde till taket kommer istället att ske via den nya takterassen) samt montering av viss taksäkerhetsutrustning. Det offererade priset är 146 tkr exkl. moms. Arbetet påbörjades i september 2016.

### Byggnadens tekniska status

#### Genomförd åtgärd

	År
Kompletterande takarbeten	1962
Stambyte, värmecentral, etc	1984
Grundförstärkning gårdsbyggnad	1999
Renovering av gårdsfasad	2001
Balkongbyggnation	2004
Inredning av vind i gårdshus	2008
Renovering av gatufasad	2009
Injustering av värmesystem	2011
Byte av radiatorpump	2013
Renovering av fönster mot gården	2015
Byte av undercentral för fjärrvärme	2015

#### Planerad åtgärd

	År	Kostnad (kr)
Takarbeten	2016	146 000 kr
Avloppsspolning, staminspektion	2017	23 000 kr
Byte av pump i pumpgrop	2017	20 000 kr
Upprustning av tvättstugan	2017	111 000 kr
Byte av värmekabel i stuprör	2017	22 000 kr

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 10 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler. I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Fysioterapi	59 kvm	2018-08-31
Byggkonsult	37 kvm	2017-11-30

5

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Göran Lindqvist	Ordförande, kassör
Ida Lundin	Sekreterare
Mikael Moreira	Ledamot
Eva Wesström	Ledamot
Alexander MacDowall	Suppleant

Revisor har varit Ted Federmann.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 november 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt utöver konstitutionerande möte avhållit 12 st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 23 737 000 kr varav 14 352 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 21 400 000 kr samt lokaler 2 337 000 kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2015-01-01.

Föreningens policy för lån är att amortera lån med 135 tkr per år, vilket motsvarar den långsiktiga årliga underhållskostnaden enligt underhållsplan, samt att ta upp nya lån i takt med att underhållsåtgärder som omfattas underhållsplan utförs. Den långsiktiga belåningen hålls på så vis ungefärligen oförändrad. Under verksamhetsåret har lån tagits upp motsvarande underhållskostnaderna samt därutöver ytterligare 101 tkr. Årets överskjutande upplåning, som ökat likviditeten med 101 tkr, innebär att lånebehovet för nästkommande år minskar med 101 tkr.

Föreningens policy för yttre fond är att avsätta 135 tkr per år, alltså den långsiktiga årliga underhållskostnaden enligt underhållsplan, samt att upplösa fonden med belopp motsvarande kostnader för genomförda underhållsåtgärder som omfattas av underhållsplan.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

5

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
Nettoomsättning	638 932	643 573	588 246	587 844
Resultat efter fin. poster	-362 471	-86 151	-77 268	-71 112
Soliditet %	71	71	71	70
Årsavg/kvm bostadsrättsyta	583	542	514	459
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 786	3 299	3 351	3 464
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	19	23
Värmekostnad/kvm totalyta	157	152	157	177
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	18	18	18
Avsättn. underhållsfond/kvm tot	165	165	37	37

*Nettoomsättning* - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster* - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet (%)* - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 062 564
omföring yttre fond	-135 000
ianspråktagande yttre fond	421 381
årets förlust	-362 471
	<b>-5 138 654</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres -5 138 654

ianspråktagande av yttre fond består av kostnader för värmecentral 224 188 kr  
och fönstermålning 197 193 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

☺

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-07-01 -2016-06-30</b>	<b>2014-07-01 -2015-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	638 931	643 573
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>638 931</b>	<b>643 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-830 465	-540 757
Övriga externa kostnader	3	-39 899	-37 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 508	-104 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-974 872</b>	<b>-683 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-335 941</b>	<b>-39 603</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 530	-46 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 530</b>	<b>-46 548</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-362 471</b>	<b>-86 151</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-362 471</b>	<b>-86 151</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-362 471</b>	<b>-86 151</b>

G

## Balansräkning

Not

2016-06-30

2015-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

8 817 235

8 921 743

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 817 235**

**8 921 743**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 817 235**

**8 921 743**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

51 328

27 550

**Summa kortfristiga fordringar**

**51 328**

**27 550**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

308 947

179 591

**Summa kassa och bank**

**308 947**

**179 591**

**Summa omsättningstillgångar**

**360 275**

**207 141**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**9 177 510**

**9 128 884**

9

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 055 540	11 055 540
Fond för yttre underhåll		204 152	490 533
Balkongfond		16 849	16 849
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 276 541</b>	<b>11 562 922</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 776 183	-4 976 413
Årets resultat		-362 471	-86 151
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 138 654</b>	<b>-5 062 564</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 137 887</b>	<b>6 500 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 726 000	2 375 000
Mottagna depositioner		63 039	81 039
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 789 039</b>	<b>2 456 039</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		18 000	0
Leverantörsskulder		51 425	20 848
Skatteskulder		64 146	27 941
Övriga skulder		-2 434	-6 138
Förutbetalda avgifter och hyror		112 673	92 989
Upplupna kostnader	8	6 774	36 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>250 584</b>	<b>172 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 177 510</b>	<b>9 128 884</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		4 270 000	4 270 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

6



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inget annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fasader	1 %
Tvättstuga	1 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Årsavgifter bostäder	419 661	389 889
Hysesintäkter lokaler, moms	217 868	217 971
Öres- och kronutjämning	2	1
Återbetaln. All Framtid	1 400	1 260
Övriga rörelseintäkter	0	34 451
	<b>638 931</b>	<b>643 572</b>

Σ

## Not 2 Fastighetskostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Källarutrymme	0	56 795
Dörrar och lås	1 838	1 323
Värme	224 188	15 203
Tak	12 390	3 497
Fönster	197 198	14 375
Gård	60	29 548
Trapphus	4 248	0
VA	3 662	0
Övriga rep./underhåll	0	33 960
Snöröjning/sandning	4 882	9 951
Städning grundavtal	37 611	41 798
Elavgifter	15 253	15 315
Uppvärmning	127 866	123 690
Vatten	16 873	14 528
Sophämtning	6 263	5 940
Grovsopor	11 615	18 156
Fastighetsförsäkring	19 992	19 478
Vattenskada	6 995	0
Tomträttsavgäld	100 600	100 600
Kabel-tv	2 882	3 049
Fastighetsskatt	23 370	21 120
Kommunal fastighetsavgift	12 680	12 430
	<b>830 466</b>	<b>540 756</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Förbrukningsinventarier	0	2 550
Förbrukningsmaterial	3 894	2 463
Telefon	3 654	4 459
Administration, kontorsmateriel	1 447	1 863
Revisionsarvode extern revisor	0	-6 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	24 568	24 273
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	4 882	0
Konsultarvoden	0	1 337
Bankkostnader	1 453	3 750
Övriga externa tjänster	0	900
Övriga externa kostnader	0	2 317
	<b>39 898</b>	<b>37 912</b>

5

#### Not 4 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	10 450 893	10 450 893
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 450 893</b>	<b>10 450 893</b>
Ingående avskrivningar	-1 529 150	-1 424 642
Årets avskrivningar	-104 508	-104 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 633 658</b>	<b>-1 529 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 817 235</b>	<b>8 921 743</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 385 000	9 280 000
Taxeringsvärden mark	14 352 000	10 832 000
	<b>23 737 000</b>	<b>20 112 000</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2016-06-30	2015-06-30
Förutbetald försäkring	22 043	1 647
Förutbetald tomträttsavgäld	25 150	25 150
Förutbetald Kabel-tv	753	753
Förutbetald telefon	1 288	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	2 093	0
	<b>51 327</b>	<b>27 550</b>

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Insatser o. Uppl. avg	Yttre fond	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 055 540	490 533	16 849	-4 976 413	-86 151
Reservering yttre fond		135 000		-135 000	
lanspråktagande av yttre fond		-421 381		421 381	
Disposition av föregående års resultat:				-86 151	86 151
Årets resultat					-362 471
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 055 540</b>	<b>204 152</b>	<b>16 849</b>	<b>-4 776 183</b>	<b>-362 471</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-06-30	Lånebelopp 2015-06-30
Handelsbanken	1,05 %	rörligt	740 000	740 000
Handelsbanken	1,05 %	rörligt	800 000	800 000
Handelsbanken	1,05 %	rörligt	835 000	835 000
Handelsbanken	1,05 %	rörligt	351 000	0
			<b>2 726 000</b>	<b>2 375 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 000	0

5

### Not 8 Upplupna kostnader

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupen kostnad el	1 157	1 140
Upplupen kostnad värme	3 452	4 380
Upplupen kostnad fönster	0	14 375
Upplupen kostnad upphandling undercentral	0	15 203
Upplupna räntekostnader	2 165	1 749
	<b>6 774</b>	<b>36 847</b>

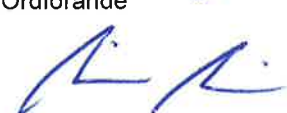
Stockholm


den

19 / 10 2016

  
Göran Lindqvist  
Ordförande

  
Ida Lundin  
Sekreterare

  
Mikael Moreira  
Ledamot

  
Eva Wesström  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

30 / 10 2016

  
Ted Federmann  
Revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Sjökattnen 10, 769603-7824

Jag har granskat årsredovisningen och bokföring samt Styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjökattnen 10 i Stockholm räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Det är Styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag anser att min revision ger mig 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, att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 oktober 2016



Ted Federmann

Vald revisorssuppleant