

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sjökatten 10**

769603-7824

Räkenskapsåret  
2014-07-01 – 2015-06-30

Styrelsen för Brf Sjökatten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningens lån lagts om från SBAB till Handelsbanken. Föreningen har även flyttat sitt bankkonto från Länsförsäkringar till Handelsbanken.

Tomträttsavgälden förblir oförändrad för ytterligare en tioårsperiod, till och med 2026-12-31.

I juni 2014 upprättades en underhållsplan som utgör grunden för det långsiktiga underhållet. Vid sidan om de åtgärder som omfattas av underhållsplanen har underhållsarbeten i källaren genomförts under året.

### Byggnadens tekniska status

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>
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

<b>Planerad åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad (kr)</b>
Byte av undercentral för fjärrvärme	2015	240,000 kr
Målning av yttertak	2016	122,000 kr
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2016	111,000 kr
Byte av värmekabel i stuprör	2016	22,000 kr
Ventilationsunderhåll, byte av takfläktar	2017	81,000 kr

Under året skaffade sig föreningen en webbsida, [sjokatten10.wordpress.com](http://sjokatten10.wordpress.com), som används för information till medlemmarna, och för att lämna uppgifter till mäklare, säljare och köpare.

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 10 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året.

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

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

2

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Valda på föreningsstämman 2013-11-24:

Göran Lindqvist	Ordförande, kassör
Inga-Britt Olsson	Sekreterare
Sam Shabani	Ledamot
Per Sidén	Ledamot
Alexander MacDowall	Suppleant

Valda på föreningsstämman 2014-12-04:

Göran Lindqvist	Ordförande, kassör
Tobias Renström	Sekreterare
Per Sidén	Ledamot
Inga- Britt Olsson	Suppleant t.o.m 2015-03-20
Alexander MacDowall	Suppleant

Vid föregående årsstämma valdes Anders Panard till revisor och Carl-Adam Georgenson till revisorssuppleant. Då båda dessa meddelade att de inte kunde genomföra årets revision valde föreningsstämman Ted Federmann till revisor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2014. Extra stämma hölls den 3 februari 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 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 20,112,000 kr varav 10,832,000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 18,000,000 kr samt lokaler 2,112,000 kr.

Årsavgifterna höjdes i januari 2015 med 12,5%.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1,243 kr per bostadslägenhet under 2015, 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.

Styrelsen införde under året en ekonomisk policy utgående från den nya underhållsplanen.

- Policyn innebär vad gäller *lån* att å ena sidan lånen amorteras med ett belopp motsvarande den beräknade genomsnittliga årliga underhållskostnaden enligt underhållsplanen, och å andra sidan nya lån tecknas med ett belopp motsvarande kostnaden för det underhåll som genomförs inom ramen för underhållsplanen. Belåningen hålls därigenom långsiktigt ungefärligen oförändrad.

- Policyn innebär också att *årsavgifterna* sätts så att nettokassaflödet, inklusive amorteringar och nytecknande av lån, blir noll.

- Policyn innebär slutligen att årlig avsättning till *yttre fond* görs med ett belopp motsvarande den beräknade genomsnittliga årliga underhållskostnaden enligt underhållsplanen, och att yttre fond upplöses med ett belopp motsvarande kostnaden för det underhåll som genomförs inom ramen för underhållsplanen. Avsättningarna till yttre fond motsvarar därigenom långsiktigt ungefärligen upplösningen.

Σ

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
Nettoomsättning	643 573	588 246	587 844	549 990
Resultat efter fin. poster	-86 151	-77 268	-71 112	-14 177
Soliditet %	71	71	70	70
Årsavg/kvm bostadsrättsyta	542	514	459	459
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 299	3 351	3 464	3 491
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	152	157	177	164
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	18	12
Avsättn. underhållsfond/kvm tot	165	37	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	-4 841 413
omföring yttre fond	-135 000
årets förlust	-86 151
	<b>-5 062 564</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 062 564
--	------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-07-01 -2015-06-30</b>	<b>2013-07-01 -2014-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	643 573	588 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>643 573</b>	<b>588 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-540 757	-417 607
Övriga externa kostnader	3	-37 911	-70 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 508	-104 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-683 176</b>	<b>-592 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-39 603</b>	<b>-4 345</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-257	1 194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 291	-74 117
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 548</b>	<b>-72 923</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-86 151</b>	<b>-77 268</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-86 151</b>	<b>-77 268</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-86 151</b>	<b>-77 268</b>

6

## Balansräkning

Not

2015-06-30

2014-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

8 921 743

9 026 251

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 921 743**

**9 026 251**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 921 743**

**9 026 251**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

7 526

Övriga fordringar

0

3

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

27 550

47 158

**Summa kortfristiga fordringar**

**27 550**

**54 687**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

179 591

260 603

**Summa kassa och bank**

**179 591**

**260 603**

**Summa omsättningstillgångar**

**207 141**

**315 290**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**9 128 884**

**9 341 541**

Q

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-06-30</b>	<b>2014-06-30</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		490 533	355 533
Balkongfond		16 849	16 849
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 562 922</b>	<b>11 427 922</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 976 413	-4 764 145
Årets resultat		-86 151	-77 268
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 062 564</b>	<b>-4 841 413</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 500 358</b>	<b>6 586 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 375 000	2 412 493
Mottagna depositioner		81 039	81 039
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 456 039</b>	<b>2 493 532</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	7 701
Leverantörsskulder		20 848	63 271
Skatteskulder		27 941	66 510
Övriga skulder		-6 138	13 636
Förutbetalda avgifter och hyror		92 989	85 382
Upplupna kostnader	8	36 847	25 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>172 487</b>	<b>261 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 128 884</b>	<b>9 341 541</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		4 270 000	4 270 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 270 000</b>	<b>4 270 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga



## Kassaflödesanalys

	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-86 151	-77 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		104 508	104 508
Betald skatt		-38 566	-10 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-20 209</b>	<b>17 014</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		7 526	-5 173
Förändring av kortfristiga fordringar		19 607	-2 092
Förändring av leverantörsskulder		-42 423	34 836
Förändring av kortfristiga skulder		-8 020	7 570
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-43 519</b>	<b>52 155</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-37 493	-81 522
Balkongfond		0	2 826
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-37 493</b>	<b>-78 696</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-81 012</b>	<b>-26 541</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		260 603	287 144
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>179 591</b>	<b>260 603</b>

G

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Årsavgifter bostäder	389 889	370 080
Hysesintäkter lokaler, moms	217 971	218 168
Öres- och kronutjämning	1	-2
Återbetaln. All Framtid	1 260	0
Övriga rörelseintäkter	34 451	0
	<b>643 572</b>	<b>588 246</b>

6

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Källarutrymme	56 795	0
Dörrar och lås	1 323	0
Värme	15 203	0
Tak	3 497	0
Fönster	14 375	0
Gård	29 548	0
Övriga rep./underhåll	33 960	49 252
Snöröjning/sandning	9 951	5 000
Städning grundavtal	41 798	30 816
Elavgifter	15 315	15 737
Uppvärmning	123 690	127 775
Vatten	14 528	14 767
Sophämtning	5 940	24 801
Grovsopor	18 156	0
Fastighetsförsäkring	19 478	17 663
Tomträttsavgäld	100 600	100 600
Kabel-tv	3 049	3 086
Fastighetsskatt	21 120	0
Kommunal fastighetsavgift	12 430	28 110
	<b>540 756</b>	<b>417 607</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Förbrukningsinventarier	2 550	5 971
Förbrukningsmaterial	2 463	0
Telefon	4 459	3 304
Administration, kontorsmateriel	1 863	60
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	24 273	24 195
Konsultarvoden	1 337	31 875
Bankkostnader	3 750	3 389
Övriga externa tjänster	900	0
Övriga externa kostnader	2 317	1 682
	<b>37 912</b>	<b>70 476</b>

G

#### Not 4 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
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	-1 424 642	-1 320 134
Årets avskrivningar	-104 508	-104 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 529 150</b>	<b>-1 424 642</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 921 743</b>	<b>9 026 251</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 280 000	9 280 000
Taxeringsvärden mark	10 832 000	10 832 000
	<b>20 112 000</b>	<b>20 112 000</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetald försäkring	1 647	21 125
Förutbetald tomträttsavgäld	25 150	25 150
Förutbetald Kabel-tv	753	771
Upplupna ränteintäkter	0	112
	<b>27 550</b>	<b>47 158</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	355 533	16 849	-4 764 145	-77 268
Reservering yttre fond		135 000		-135 000	
Disposition av föregående års resultat:				-77 268	77 268
Årets resultat					-86 151
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 055 540</b>	<b>490 533</b>	<b>16 849</b>	<b>-4 976 413</b>	<b>-86 151</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
Handelsbanken	1%	rörligt	740 000	0
Handelsbanken	1%	rörligt	800 000	0
Handelsbanken	1%	rörligt	835 000	0
SBAB			0	813 145
SBAB			0	753 414
SBAB			0	845 934
			<b>2 375 000</b>	<b>2 412 493</b>

### Not 8 Upplupna kostnader

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupen kostnad el	1 140	1 050
Upplupen kostnad värme	4 380	4 186
Upplupen kostnad fönster	14 375	0
Upplupen kostnad upphandling undercentral	15 203	0
Upplupna räntekostnader	1 749	11 602
Upplupen kostnad vatten	0	602
Upplupna revisionsarvoden	0	6 000
Övriga upplupna kostnader	0	1 560
	<b>36 847</b>	<b>25 000</b>

Stockholm den 23 / 11 2015



Göran Lindqvist  
Ordförande



Per Sidén  
Ledamot



Tobias Renström  
Sekreterare

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

23 / 11

2015



Ted Federmann  
Revisor

## **Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjökatten 10, 769603-7824**

Jag har granskat årsredovisning och bokföring samt Styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sjökatten 10 i Stockholm, för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

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.

Årsredovisning 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 23 nov 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ted Federmann', written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Av föreningsstämman vald revisor, Ted Federmann (Igh 30015)