

Brf Sjökattn 14
Org nr 769610-7825

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- 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 äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ingela Buss	Ordförande	2024
Nurcan Aydin	Ledamot	2023
Igor Lazic	Ledamot	2024
Wibeke Pålhaugen	Ledamot	2023
Håkan Lönnberg	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-01.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Föreningsstämman reserverade 24 100 kr (1/2 prisbasbelopp) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Sjökatan 14, Stockholm, med adress Kungstensgatan 35 och 35 A. Fastigheten är bebyggd med 1 gatuhus i 6 våningsplan med källare och 1 gårdshus i 5 våningsplan med källare.

Lägenhetsfördelning enligt följande:

- 6 st 1 rum och kök
- 2 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1885, värdeår efter renoveringar 2004. Fjärrvärme.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut.
Total boyta 1 155 m², lokalyta 190 m².

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Melins Ståd i Stockholm HB ansvarar för lokalvården i fastigheten.

Styrelsen har en upprättad underhållsplan för fastigheten.

Från ombildningen har följande ökat fastighetens status:

Hela fastigheten Sjökatan 14 genomgick en totalrenovering 2004-2005 då yttertak lades om på gårdshuset och renoverades på gathuset. Samtliga stammar och elstigar byttes samt nyinstallation av el & VVS i samtliga lägenheter. Samtliga lägenheter renoverades till hög standard med ekparkettgolv och exklusiva material i kök med nya vitvaror och badrum med nytt porslin och kakel. Vindsvåningar med altaner byggdes både i gatuhuset och i gårdshuset. Uteplatser byggdes till nedersta lägenheterna i gårdshuset. Balkonger monterades till alla lägenheter i gatuhuset utom vindsvåningen. Hiss ända upp till vindsvåningen installerades i gathuset. Gathusets källare renoverades med ny tvättstuga och källarförråd till samtliga lägenheter. Trapphus i gathus och gårdshus renoverades.

2010 har gårdshusets fasad mot söder och gavlar samt gathusets fasad i bottenvåningen renoverats.

2013-2014 genomfördes renovering av innergården: Den gamla betongen bilades bort och uteplatserna respektive sopförrådet revs. Stuprören leddes ned i dagvattenledningarna och nya brunnar monterades. Innergården fick ny stenbeläggning och ett cykelställ i metall samt sopförråd i trä, som även inkluderade ett barnvagnsförråd, byggdes upp. Nya uteplatser byggdes i sten med räcken i metall. En lykta monterades mitt på gården och uteplatserna fick belysning. I anslutning till uteplatserna anlades även en blomlåda i sten. Därutöver reparerades en trasig betongsöcket och väggen inklusive plåt mot Handels fasad målades om. Innergården fick även ett vattenutkast.

2013-2014 genomfördes åtgärder avseende värmesystemet: Ett antal feldimensionerade rör byttes ut och en shuntgrupp installerades för att bättre kunna styra värmen till gatu- och gårdshuset.

2014 har motor och pump på hissen bytts ut.

2015 har markarbeten på gården utförts samt plåtbeklädnad av sockel.

2016 installerades ny ventilation i frisörsalongen. Gathusets fönster mot innergården renoverades och målades. Gathusets övriga fönster målningsbättrades. Ny torktumlare installerades. Ny cirkulationspump till fjärrvärmens installerades. Ny hisskorgsdörr installerades.

2017 installerades ny nödtelefon i hissen. OVK-besiktning utfördes i samtliga lägenheter. Avtal tecknades med Fastighetsägarna om systematiskt brandskyddsarbete. Ny hemsida utarbetades.

2018 installerades fiber av IP-Only och gruppavtal för internet tecknades med Bahnhof. Renovering av gatuporten samt viss renovering i gårdshuset utfördes.

2019 byttes en avloppsstam ut i källaren i gårdshuset. Ett litet föreningsförråd byggdes i gårdshusets källare. trapphusbelysningen i gårdshuset byttes ut. Nytt torkskåp installerades. Ny fjärrvärmecentral installerades. Nytt porttelefonsystem med tvättstugebokning installerades. Ridåvarnare och ny belysning installerades vid bakre entrén i gatuhuset. Energideklaration utfördes.

2020 utfördes radonmätning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 25 procent inför år 2023.

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

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 154 568	1 146 030	1 120 515	1 131 014
Resultat efter finansiella poster	kr	41 960	85 922	100 350	-442 960
Soliditet	%	64	64	63	63
Likviditet	%	353	241	343	279
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	580	580	580	580
Skuldsättning per kvm	kr	7 949	7 949	8 380	8 380
Energikostnad per kvm	kr	203	208	173	185
Räntekänslighet	%	16,0	16,0	16,8	16,8
Sparande per kvm	kr	260	270	280	neg

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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	19 139 160	0	770 474	-459 057	85 922
Reservering till yttre fond			116 000	-116 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				85 922	-85 922
Årets resultat					<u>41 960</u>
Belopp vid årets utgång	19 139 160	0	886 474	-489 135	41 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-489 135
Årets resultat	41 960
	<u>-447 175</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	116 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-30 484
I ny räkning balanseras	-532 691
	<u>-447 175</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	41 960
Dispositioner	-85 516
	<u>-43 556</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 971 990

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 154 568	1 146 030
Summa rörelseintäkter		1 154 568	1 146 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-556 387	-553 584
Periodiskt underhåll	5	-30 484	0
Övriga externa kostnader	6	-68 789	-97 371
Arvoden och personalkostnader	7	-31 653	-26 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 741	-276 741
Summa rörelsekostnader		-964 054	-954 430
Rörelseresultat		190 514	191 600
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 521	2 296
Räntekostnader		-150 075	-107 974
Summa finansiella poster		-148 554	-105 678
Resultat efter finansiella poster		41 960	85 922
Årets resultat		41 960	85 922
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		41 960	85 922
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 484	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-116 000	-116 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-43 556	-30 078

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 555 612	29 832 353
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 555 612	29 832 353
Summa anläggningstillgångar		29 555 612	29 832 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	14 562	23 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 769	23 319
Klientmedel i SHB		957 750	628 342
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		996 081	674 969
Summa omsättningstillgångar		996 081	674 969
Summa tillgångar		30 551 693	30 507 322

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 139 160	19 139 160
Fond för yttre underhåll		886 474	770 474
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 025 634</u>	<u>19 909 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-489 135	-459 057
Årets resultat		41 960	85 922
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-447 175</u>	<u>-373 135</u>
Summa eget kapital		19 578 459	19 536 499
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 691 000	10 691 000
Leverantörsskulder		28 943	38 162
Skatteskulder		7 105	788
Övriga skulder	13	28 906	23 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 280	217 219
Summa kortfristiga skulder		<u>10 973 234</u>	<u>10 970 823</u>
Summa eget kapital och skulder		30 551 693	30 507 322

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 190 514 191 600

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 276 741 276 741

Erhållen ränta 1 521 2 296

Erlagd ränta -150 075 -107 974

318 701 362 663

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 8 295 -2 186

Ökning/minskning leverantörsskulder -9 219 9 091

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 11 630 18 185

Kassaflöde från den löpande verksamheten 329 407 387 753

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld 0 -580 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 -580 000

Årets kassaflöde 329 407 -192 247

Likvida medel vid årets början 628 342 820 589

Likvida medel vid årets slut 957 750 628 342

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2106)
Fasad	30 år	(t.o.m. år 2039)
Värmeåtgärder	30 år	(t.o.m. år 2043)
Gårdsprojekt	20 år	(t.o.m. år 2033)

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).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inget av väsentlighet finns att notera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	670 188	670 188
Hyror lokaler	415 296	405 264
Övriga hyrestillägg	69 084	60 396
Övriga intäkter	0	3 168
Återförda reserveringar (efterdebitering)	0	7 014
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 154 568	1 146 030
Summa nettoomsättning	<u>1 154 568</u>	<u>1 146 030</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	45 665	43 867
Reparationer, löpande underhåll	28 676	38 241
Elavgifter	46 127	41 084
Uppvärmning	193 013	198 016
Vatten och avlopp	34 233	41 123
Renhållning	23 867	20 278
Försäkringar	20 665	20 289
Kabel-TV/Internet	52 969	50 073
Övriga fastighetskostnader	27 778	25 479
Fastighetsavgift/fastighetskatt	83 393	75 133
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>556 386</u>	<u>553 583</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Diverse byggen	30 484	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>30 484</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kommunikation	7 092	3 989
Revision	15 582	15 900
Föreningsmöten	99	5 400
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 953	37 750
Övriga förvaltningskostnader	1 002	258
Konsultarvoden	0	29 182
Medlems- och föreningsavgifter	5 061	4 892
Summa övriga externa kostnader	<u>68 789</u>	<u>97 371</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	24 100	23 800
Sociala kostnader	7 553	2 934
Summa arvoden, personalkostnader	<u>31 653</u>	<u>26 734</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 409	2 237
Övriga ränteintäkter	112	59
Summa finansiella intäkter	<u>1 521</u>	<u>2 296</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 531 277	22 531 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 531 277	22 531 277
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 530 319	-2 253 578
Årets avskrivningar	-276 741	-276 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 807 060	-2 530 319
Utgående planenligt värde	<u>19 724 217</u>	<u>20 000 958</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 831 395	9 831 395
Utgående planenligt värde	9 831 395	9 831 395
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 555 612</u>	<u>29 832 353</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 248 000	27 616 000
Taxeringsvärde mark	44 509 000	31 417 000
	77 757 000	59 033 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	72 000 000	54 000 000
Lokaler	5 757 000	5 033 000
	<u>77 757 000</u>	<u>59 033 000</u>
Not 10 Övriga fordringar		
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	14 502	14 478
Övriga fordringar	60	8 830
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>14 562</u>	<u>23 308</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	2,842	90-dgr rörligt	5 500 000
Nordea hypotek	3,351	90-dgr rörligt	2 191 000
Nordea hypotek	3,351	90-dgr rörligt	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 691 000
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			10 691 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 691 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	12 621 000	12 621 000
Summa ställda säkerheter	12 621 000	12 621 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	28 906	22 464
Skulder till MBF	0	1 190
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>28 906</u>	<u>23 654</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ingela Buss
Ordförande

Nurcan Aydin
Ledamot

Igor Lazic
Ledamot

Vibeke Pålhaugen
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

INGELA BUSS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 07:12:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGELA BUSS

Datum

Ingela Buss

Leveranskanal: E-post

IGOR LAZIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 07:29:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IGOR LAZIC

Datum

Igor Lazic

Leveranskanal: E-post

NURCAN AYDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 09:25:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NURCAN AYDIN

Datum

Nurcan Aydin

Leveranskanal: E-post

VIBEKE PÅLHAUGEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 06:23:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Vibeke Pålhaugen

Datum

Vibeke Pålhaugen

Leveranskanal: E-post

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 08:26:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

Leveranskanal: E-post