

Årsredovisning för
Brf Kattryggen 23

769603-4318

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

CFB
SO
JK
AH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 23, organisationsnummer 769603-4318, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har 32 lägenheter varav en hyresrätt. Utöver detta finns två affärslokaler som är uthyrda. Föreningen har totalt 41 medlemmar.

Styrelsens sammansättning

I den av årsstämman 2013 valda styrelsen ingick:

Gunnar Öhlund	Ordförande
Mattias Graham	Kassör
Sandra Uddbäck	Ledamot
Jacob Kuylenskierna	Ledamot
Carl-Fredrik Pettersson	Ledamot
Philip Johansson	Ledamot
Axel Hellström	Suppleant

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna under verksamhetsåret.

Styrelsearbetet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 8 ordinarie sammanträden och ett konstituerande möte i maj.

Överlåtelser

Under 2013 har det skett 5 överlåtelser i föreningen.

Allmänt

Föreningen har som vanligt genomfört vår- och höststädning av gården. De styrelsemedlemmar som tillträdde vid årsmötet har gått en kvällskurs i Styrelses ansvar och befogenheter, anordnad av Fastighetsägarna Stockholm AB. Det större underhåll som har skett under året är att muren på gården tillsammans med trapphus-balkongerna rustats upp. Som entreprenör för detta valdes Morneon.

Balkonger

En arbetsgrupp bestående av några av våra medlemmar gjorde en undersökning om det var möjligt att utrusta vår fastighet med balkonger. Detta ledde fram till en extrastämma där föreningen beslutade att påbörja ett arbete med målet att de lägenheter som har fönster mot gården ska, på egen bekostnad, kunna bygga balkong.

Övrig drift och underhåll

Skyltar och anslagstavlor har givits ett enhetligt utseende och anvisningar för namnskyltar är framtagna. Balkongerna i trapphuset har rustats upp och möblerats enhetligt i samband med renovering av övre delen av muren. Trallen på gården har tagits bort då den helt enkelt nått sin tekniska livslängd.

✓

CFP
SO RJ
JK MG
A.H. L

Ekonomi

Årets resultat är -235.245 kr. I resultatet ingår avskrivningar om 284.043 kr. Det negativa ekonomiska resultatet beror till största delen på den renoveringen av mur & balkonger som har gjorts, vilket kostade 275.375 kr. Tack vare föreningens goda likviditet har dock det här underhållet kunnat finansieras utan att behöva ta upp några ytterligare lån eller förändra den planerade årliga amorteringen på 85.000 kr.

Positivt är även att både drifts- och räntekostnaderna har minskat jämfört med 2012.

Föreningens intäkter har i stort sett varit oförändrade jämfört med 2012.

Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-235 245
Balanserat resultat	-4 223 226
	-4 458 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-275 375	(Motsvarar noten underhåll i årsredovisningen)
Överföring till fond för yttre underhåll	70 950	(0,3% av Fastighetens taxeringsvärde)
Balanserat resultat	-4 254 046	
	-4 458 471	

JK

CFR
A.H. 90
JK MG
B. R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 097 321	1 095 986
		<u>1 097 321</u>	<u>1 095 986</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-573 529	-591 652
Underhåll	3	-275 375	-
Avskrivningar		-284 043	-284 043
Rörelseresultat		<u>-35 626</u>	<u>220 291</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 407	1 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-201 026	-287 696
Resultat efter finansiella poster		<u>-235 245</u>	<u>-66 157</u>
Resultat före skatt		<u>-235 245</u>	<u>-66 157</u>
Årets resultat		<u>-235 245</u>	<u>-66 157</u>

8

CFP
A.H.
50
JK
B.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 022 068	17 304 481
Maskiner och inventarier	6	11 409	13 039
		<u>17 033 477</u>	<u>17 317 520</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 033 477</u>	<u>17 317 520</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 200
Skattefordringar		4 945	2 025
Övriga fordringar		64 770	64 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 395	28 700
		<u>101 110</u>	<u>97 292</u>
Kassa och bank	8	437 119	503 399
Summa omsättningstillgångar		<u>538 229</u>	<u>600 691</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 571 706</u>	<u>17 918 211</u>

✓

CFR
A.H.
58
JK
Bj

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		4 758 280	4 758 280
Insatser		8 910 000	8 910 000
Fond för yttre underhåll		383 219	316 481
		<u>14 051 499</u>	<u>13 984 761</u>
Ansamlad Förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-4 223 226	-4 090 331
Årets resultat		-235 245	-66 157
		<u>-4 458 471</u>	<u>-4 156 488</u>
Summa eget kapital		<u>9 593 028</u>	<u>9 828 273</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 687 544	7 772 544
		<u>7 687 544</u>	<u>7 772 544</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 957	39 949
Övriga skulder		60 000	61 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	196 177	216 345
		<u>291 134</u>	<u>317 394</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 571 706</u>	<u>17 918 211</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder			
Ställda panter för fastighetslån		10 674 000	10 674 000
Summa		<u>10 674 000</u>	<u>10 674 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials: S, SE CFB, M, AB, AH]

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,1
-Fastighetsförbättringar	1,5
-Stambyte	2,5
-Inventarier, verktyg och installationer	5,0

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

h

h
GFCF
JM MG
Bj AH

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	784 176	784 176
Hyror bostäder	31 236	30 324
Hyror lokaler	269 016	268 056
Panter & Överlåtelse	12 893	13 430
Summa	1 097 321	1 095 986

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	33 084	38 676
Städning	30 072	32 760
Reparationer	17 928	21 666
El	19 165	20 495
Uppvärmning	199 808	204 063
Vatten	21 819	19 534
Sophämtning	18 444	17 244
Försäkringspremier	27 419	25 991
Fastighetsavgift Bostäder	38 720	43 680
Fastighetsavgift Lokaler	22 500	20 460
Övriga fastighetskostnader	3 491	4 778
Kabel TV	20 743	19 560
Styrelsearvoden	20 571	19 500
Sociala avgifter	5 712	5 601
Revisionsarvoden	13 250	13 000
Förvaltningsarvode	59 152	56 994
Övr externa tjänster	5 008	18 221
Panter & Överlåtelse	12 893	-
Övriga driftskostnader	3 750	9 429
Summa	573 529	591 652

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

-Fasader	275 375	-
	275 375	-

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	201 026	287 696
Summa	201 026	287 696

✓

8
SECF
JK
B
A.H.

Not 5 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 007 092	10 007 092
-Mark	3 254 834	3 254 834
-Ombyggnad	7 258 417	7 258 417
	<u>20 520 343</u>	<u>20 520 343</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-3 215 862	-2 933 449
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-282 413	-282 413
	<u>-3 498 275</u>	<u>-3 215 862</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 022 068	17 304 481
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 950 000	10 446 000
Mark	12 700 000	11 800 000
	<u>23 650 000</u>	<u>22 246 000</u>
Bostäder	21 400 000	20 200 000
Lokaler	2 250 000	2 046 000
	<u>23 650 000</u>	<u>22 246 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	32 598	32 598
	<u>32 598</u>	<u>32 598</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 559	-17 929
-Årets avskrivning Inventarier	-1 630	-1 630
	<u>-21 189</u>	<u>-19 559</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 409	13 039

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Telia	4 194	4 194
Vatten	1 523	-
Försäkring	16 678	15 506
Övrigt	9 000	9 000
	<u>31 395</u>	<u>28 700</u>

Not 8 Kassa och bank

	2013	2012
Bank	57 090	58 340
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	380 029	445 059
	<u>437 119</u>	<u>503 399</u>

h

50 000 kr
JK
Bj
A.TT

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Ansamlad Förlust</i>		
	<i>Upplåtelseavgift och Insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	13 668 280	316 481	-4 090 331	-66 157	9 828 273
Disposition enligt stämmobeslut		66 738	-132 895	66 157	
Årets resultat	-			-235 245	-235 245
Belopp vid årets utgång	13 668 280	383 219	-4 223 226	-235 245	9 593 028

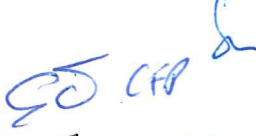
Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	2,61%	800 000		800 000
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	2,61%	669 000		669 000
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	2,56%	330 000		330 000
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	2,56%	790 000		790 000
Stads Hypotek*	2014-09-17	2,58%	4 754 801		4 754 801
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	2,66%	343 743	-85 000	428 743
			7 687 544	-85 000	7 772 544

*Lånet ligger med 3 månaders ränta tom 2014-09-17 med
räntetak på 5,8%

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	79 868	80 797
Räntor	36 051	42 068
Sociala avgifter	5	5
El, vatten, fastighetsskötsel	1 642	29 338
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 625
Beräknat styrelsearvode	38 283	12 000
Panter & överlåtelser	-	5 280
Fjärrvärme	27 328	33 232
	196 177	216 345


 JU
 A.H

Underskrifter

2014 - 03 - 24



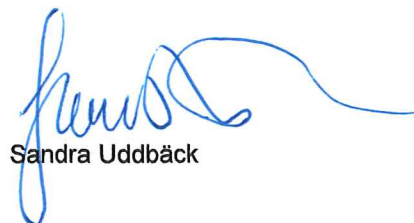
Gunnar Öhlund



Carl-Fredrik Pettersson



Axel Hellström



Sandra Uddbäck



Philip Johansson

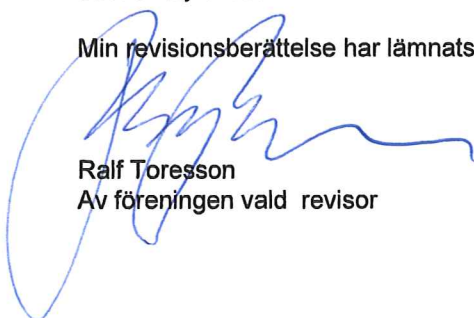


Mattias Grahm



Jacob Kuylensstierna

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 09



Ralf Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kattryggen 23, org.nr 769603-4318.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kattryggen 23 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kattryggen 23 ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kattryggen 23 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2014


Ralf Toresson