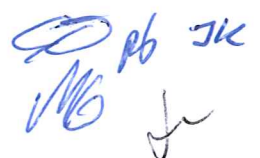


Årsredovisning för  
**Brf Kattryggen 23**  
769603-4318

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>               | <b>Sida</b> |
|--------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse                     | 1-2         |
| Resultaträkning                            | 3           |
| Balansräkning                              | 4-5         |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5           |
| Redovisningsprinciper                      | 6           |
| Upplysningar till resultaträkningen        | 7           |
| Upplysningar till balansräkningen          | 8-9         |
| Underskrifter                              | 10          |



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 23, organisationsnummer 769603-4318, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

### 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 2014 valda styrelsen ingick:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Gunnar Öhlund        | Ordförande |
| Mattias Graham       | Kassör     |
| Sandra Uddbäck       | Ledamot    |
| Jacob Kuylensstierna | Ledamot    |
| Philip Johansson     | Ledamot    |
| Axel Hellström       | Suppleant  |
| Sebastian Bäckman    | 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.

### Överlåtelse

Under 2014 har det skett 3 överlåtelse i föreningen.

### Allmänt

Enligt det beslut som togs redan under 2013 så har det under året byggts balkonger mot innergården. Bygget har bekostats av de lägenhetsinnehavare som har fått balkonger och det har varit frivilligt om man har velat skaffa balkong till sin lägenhet. Totalt 8 vanliga balkonger och 1 fransk balkong har byggts. Då bygget har bekostats av lägenhetsinnehavarna belastar kostnaden ej föreningens resultaträkning. Lägenheterna med balkonger kommer få en något högre hyra, vilket kommer sättas undan i en balkongfond för att bekosta framtida underhåll av balkongerna.

Föreningen har som vanligt genomfört vårstädning av gården då även vinden har rensats, men på grund av balkongbygget och ställningarna på innergården så blev det ingen höststädning, utan fokus blir istället på vårstädningen 2015. De styrelsemedlemmar som tillträdde vid årsmötet har gått en kvällskurs i Styrelses ansvar och befogenheter, anordnad av Fastighetsägarna Stockholm AB. Under året har styrelsen med hjälp av Rejäl byggkonsult tagit fram en ny underhållsplan, som kommer börja följas under 2015. Dessutom har köks- och avloppsstammarna spolats.

### Ekonomi

Årets resultat är 49.101kr. I resultatet ingår avskrivningar om 284.043 kr. Trots kostnader för både stamspolning och framtagande av underhållsplan så har föreningen alltså lyckats förbättra resultatet jämfört med 2013. En stor del av detta beror på det låga ränteläget som har gällt under hela 2014, vilket har sänkt räntekostnaderna med nästan 20%. Även uppvärmningskostnaderna har sjunkit jämfört med föregående år, till stor del beroende på ett varmare väder.

Föreningens intäkter har i stort sett varit oförändrade jämfört med 2013.

Styrelsen  
MG

### Förslag till resultatdisposition 2014

*Till stämmans förfogande står följande medel i kronor*

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Årets resultat         | 49 101            |
| Balanserat<br>resultat | <u>-4 254 046</u> |
|                        | -4 204 945        |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Återföring från fond för yttre underhåll | 0                 |
| Överföring till fond för yttre underhåll | 70 950            |
| Balanserat resultat                      | <u>-4 275 895</u> |
|                                          | -4 204 945        |

(Motsvarar noten underhåll i  
årsredovisningen)  
(0,3% av Fastighetens taxeringsvärde)

ES H JK  
MO fr

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2014-01-01-<br>2014-12-31 | 2013-01-01-<br>2013-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 1   | 1 090 832                 | 1 097 321                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | 1 090 832                 | 1 097 321                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| Driftkostnader                             | 2   | -563 914                  | -547 246                  |
| Underhållskostnader                        | 3   | -                         | -275 375                  |
| Personalkostnader                          | 4   | -33 706                   | -26 283                   |
| Avskrivningar                              |     | -284 043                  | -284 043                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | -881 663                  | -1 132 947                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | 209 169                   | -35 626                   |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 3 015                     | 1 407                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -163 083                  | -201 026                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | -160 068                  | -199 619                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | 49 101                    | -235 245                  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | 49 101                    | -235 245                  |
| <b>Skatter</b>                             |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | 49 101                    | -235 245                  |

ES M JK  
MG SK

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 16 739 655 | 17 022 068 |
| Maskiner, inventarier och installationer     | 6   | 9 779      | 11 409     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 16 749 434 | 17 033 477 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 16 749 434 | 17 033 477 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | -538       | -          |
| Övriga fordringar                            |     | 69 978     | 69 715     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 31 177     | 31 395     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 100 617    | 101 110    |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 7   |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 967 930    | 437 119    |
| Summa kassa och bank                         |     | 967 930    | 437 119    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 068 547  | 538 229    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 17 817 981 | 17 571 706 |

*Handwritten signature and initials:*  
  


## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          | 8   |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatser                                     |     | 8 910 000  | 8 910 000  |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 4 758 280  | 4 758 280  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 178 794    | 383 219    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 13 847 074 | 14 051 499 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -4 254 046 | -4 223 226 |
| Årets resultat                               |     | 49 101     | -235 245   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -4 204 945 | -4 458 471 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 9 642 129  | 9 593 028  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 9   |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 7 602 544  | 7 687 544  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 7 602 544  | 7 687 544  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           |     | 357 606    | 34 957     |
| Övriga skulder                               |     | 91 935     | 60 000     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 123 767    | 196 177    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 573 308    | 291 134    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 17 817 981 | 17 571 706 |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 10 674 000 | 10 674 000 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | 10 674 000 | 10 674 000 |

### Ansvarsförbindelser

|                                  |      |      |
|----------------------------------|------|------|
| Övriga ansvarsförbindelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | -    | -    |

50 PJ JK  
MG Lr

## 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 inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar   | % per år | (% föreg år) |
|-------------------------|----------|--------------|
| Byggnad                 | 1,1%     | (1,1%)       |
| Fastighetsförbättringar | 1,5%     | (1,5%)       |
| Stambyte                | 2,5%     | (2,5%)       |
| Värmecentral            | 4%       | (4%)         |
| Radiatorer              | 5%       | (5%)         |
| Inventarier             | 5%       | (5%)         |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

50 7/2 JK  
MG R

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

|                                        | 2014             | 2013             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 784 176          | 784 176          |
| Hyror                                  | 297 108          | 300 252          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 9 548            | 12 893           |
|                                        | <b>1 090 832</b> | <b>1 097 321</b> |

### Not 2 Driftskostnader

|                            | 2014           | 2013           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel          | 20 173         | 20 762         |
| Städning                   | 32 215         | 32 172         |
| Trädgårdsskötsel           | 417            | 159            |
| Snöröjning                 | 5 000          | 10 063         |
| Reparationer               | 23 670         | 17 928         |
| El                         | 17 350         | 19 165         |
| Uppvärmning                | 184 940        | 199 808        |
| Vatten                     | 20 343         | 21 819         |
| Sophämtning                | 20 268         | 18 444         |
| Försäkringspremie          | 29 526         | 27 419         |
| Fastighetsavgift bostäder  | 38 944         | 38 720         |
| Fastighetsskatt lokaler    | 22 500         | 22 500         |
| Övriga fastighetskostnader | 3 481          | 3 491          |
| Kabel-tv/Bredband/IT       | 20 688         | 20 743         |
| Revisionsarvode            | 14 375         | 13 250         |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 60 400         | 59 152         |
| Panter och överlåtelser    | 9 548          | 12 893         |
| Övriga externa tjänster    | 40 076         | 8 758          |
|                            | <b>563 914</b> | <b>547 246</b> |

### Not 3 Underhåll

|              | 2014     | 2013           |
|--------------|----------|----------------|
| Fasader      | -        | 275 375        |
| <b>Summa</b> | <b>-</b> | <b>275 375</b> |

### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   | 2014          | 2013          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 26 141        | 20 571        |
| Sociala kostnader | 7 565         | 5 712         |
|                   | <b>33 706</b> | <b>26 283</b> |

SE 3/24  
MG

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2014              | 2013              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 10 007 092        | 10 007 092        |
| -Ombyggnad                              | 7 258 417         | 7 258 417         |
| -Mark                                   | 3 254 834         | 3 254 834         |
|                                         | <u>20 520 343</u> | <u>20 520 343</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -3 498 275        | -3 215 862        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -282 413          | -282 413          |
|                                         | <u>-3 780 688</u> | <u>-3 498 275</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>16 739 655</b> | <b>17 022 068</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 10 950 000        | 10 950 000        |
| Mark                                    | 12 700 000        | 12 700 000        |
|                                         | <u>23 650 000</u> | <u>23 650 000</u> |
| Bostäder                                | 21 400 000        | 21 400 000        |
| Lokaler                                 | 2 250 000         | 2 250 000         |
|                                         | <u>23 650 000</u> | <u>23 650 000</u> |

### Not 6 Maskiner och inventarier

|                                         | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 32 598         | 32 598         |
|                                         | <u>32 598</u>  | <u>32 598</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -21 189        | -19 559        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 630         | -1 630         |
|                                         | <u>-22 819</u> | <u>-21 189</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>9 779</b>   | <b>11 409</b>  |

### Not 7 Kassa och bank

|                                  | 2014           | 2013           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Sparkonto                        | 1 018          | -              |
| Sparkonto                        | 115 840        | 57 090         |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 851 072        | 380 029        |
| <b>Summa</b>                     | <b>967 930</b> | <b>437 119</b> |

ES PJ JK  
MG R

## Not 8 Eget kapital

|                                    | Bundet eget kapital        |                              |                                | Fritt eget kapital/Ansamlad förlust |                   |           |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------|
|                                    | Insatser                   | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat              | Årets<br>resultat | Summa     |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 8 910 000                  | 4 758 280                    | 383 219                        | -4 223 226                          | -235 245          | 9 593 028 |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                            |                              | -204 425                       | -30 820                             | 235 245           |           |
| Årets resultat                     |                            |                              |                                |                                     | 49 101            | 49 101    |
| Belopp vid årets<br>utgång         | 8 910 000                  | 4 758 280                    | 178 794                        | -4 254 046                          | 49 101            |           |
|                                    | Totalt bundet eget kapital |                              |                                | Totalt fritt eget kapital           |                   |           |
|                                    | 13 847 074                 |                              |                                | -4 204 944                          |                   | 9 642 130 |

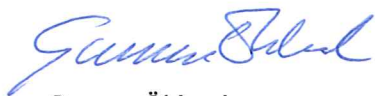
## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2014-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2013-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek |                                | 1,96% | 800 000                   |                          | 800 000                   |
| Stadshypotek |                                | 1,96% | 669 000                   |                          | 669 000                   |
| Stadshypotek |                                | 1,95% | 330 000                   |                          | 330 000                   |
| Stadshypotek |                                | 1,95% | 790 000                   |                          | 790 000                   |
| Stadshypotek |                                | 1,85% | 4 754 801                 |                          | 4 754 801                 |
| Stadshypotek |                                | 1,96% | 258 743                   | 85 000                   | 343 743                   |
|              |                                |       | <b>7 602 544</b>          |                          | <b>7 687 544</b>          |

ES 76 JK  
MG L

## Underskrifter

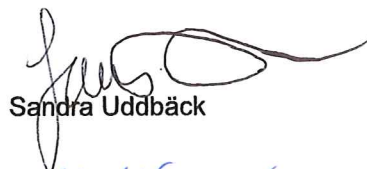
Stockholm 2015-04-22



Gunnar Öhlund

~~Sebastian Bäckman~~

~~Axel Hellström~~



Sandra Uddbäck



Philip Johansson



Mattias Grahm



Jacob Kuylenstierna

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015- - .

Ralf Toresson  
Auktoriserad 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 2014.

#### *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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Kattryggen 23 ställning per den 31 december 2014 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 2014.

#### *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.

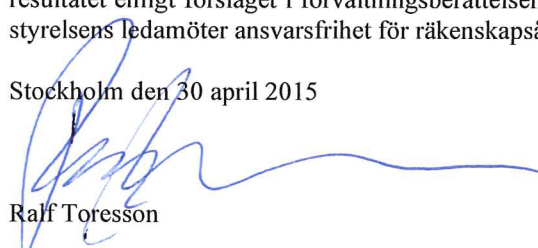
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens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

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 30 april 2015



Ralf Toresson