

Årsredovisning för

Brf Kattryggen 23

769603-4318

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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.

Föreningsfakta

Föreningen har 32 lägenheter varav en hyresrätt samt två uthyrda affärslokaler. Föreningen har totalt 39 medlemmar.

Styrelsens sammansättning

I den av årsstämman 2015 valda styrelsen ingick:

Jacob Kuylenstierna	Ordförande
Max Nyström-Winsa	Kassör
Sandra Uddbäck	Ledamot
Sebastian Bäckman	Ledamot
Carl-Fredrik Pettersson	Ledamot
Filip Syta	Ledamot
Axel Hellström	Suppleant
Therese Matti	Suppleant

Valberedning

Lars Albinsson	Sammanställande
Katarina Westlund	
Cecilia Sjöberg	

Styrelsearbetet

Under verksamhetsåret 2015 har styrelsen haft 9 ordinarie sammanträden och 1 konstituerande möte i maj.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året och styrelsen har beviljat 8 st. andrahandsuthyrningar.

Väsentliga händelser under året

Föreningen genomförde sedvanligt vår- och höststädning.

Under 2015 beslutades utefter genomfört kalkylarbete att byta ut fastighetens värmesystem från fjärrvärme till bergvärme som medför en beräknad positiv årlig besparing på ca 70 000 kr. Bergvärmeanläggningen finansieras med ett nytecknat lån på 1 miljon kr. Investeringen betalas av på 20 år med start från år 1. Installationen beräknas vara färdig i april 2016.

Föreningen valde att binda flera av lånen på 3-5 år för att få bättre stabilitet och säkra föreningens räntekostnader för en längre tid framöver.

h
CFR JK
J
J
J



Under 2015 gjordes en fuktskadeutredning i hyresgästen Fantomas lokal. Lokalen visade på förhöjda fuktindikationer på två ställen. Ett projektarbete påbörjades och fuktskadorna ska åtgärdas under 2016.

Radonmätning genomfördes i utvalda lägenheter under året med ett godkänt resultat. Radonvärdena låg klart under godkända riktvärden.

Föreningen antog en tydlig policy om hur korttidsuthyrning via nättjänster som Airbnb ska hanteras och vilken information föreningen kräver för att ge sitt tillstånd.

Vidare har föreningen belastats med högre kostnader för klottersanering samt service och reparationer av tvättmaskiner, torkskåp och hiss.

Ekonomi

Årets resultat är 56 600 kr. I resultatet ingår avskrivningar om 284 043 kr. Resultat har påverkats positivt av fortsatt låga räntor. Räntekostnaderna har sänkts med hela 30 %.

Föreningens intäkter har i stort sett varit oförändrade jämfört med 2014.

Minskade räntekostnader och i övrigt en verksamhet i balans gör att föreningens styrelse ser positivt på årets verksamhet. Föreningen har ett fortsatt positivt kassaflöde vilket bland annat behövs för att finansiera kommande stora underhållsbehov.

Förslag till resultatdisposition 2015

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	56 600
Balanserat resultat	<u>-4 275 894</u>
	-4 219 294

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0	(Motsvarar noten underhåll i årsredovisningen)
Överföring till fond för yttre underhåll	70 950	(0,3% av Fastighetens taxeringsvärde)
Balanserat resultat	<u>-4 290 244</u>	
	-4 219 294	

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

CFP JK
Pare
Jdm

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 085 971	1 090 832
Övriga rörelseintäkter		7 836	-
Summa rörelseintäkter		1 093 807	1 090 832
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-606 985	-530 442
Övriga externa kostnader	3	-9 000	-33 472
Personalkostnader och arvoden	4	-27 445	-33 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 043	-284 043
Summa rörelsekostnader		-927 473	-881 663
Rörelseresultat		166 334	209 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		477	3 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 211	-163 083
Summa finansiella poster		-109 734	-160 068
Resultat efter finansiella poster		56 600	49 101
Resultat före skatt		56 600	49 101
Skatter			
Årets resultat		56 600	49 101

W

CFP
JUL
APR
8B
W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 457 242	16 739 655
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	8 149	9 779
Summa materiella anläggningstillgångar		16 465 391	16 749 434
Summa anläggningstillgångar		16 465 391	16 749 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-538
Övriga fordringar		69 569	69 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 229	31 177
Summa kortfristiga fordringar		90 798	100 617
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		915 585	967 930
Summa kassa och bank		915 585	967 930
Summa omsättningstillgångar		1 006 383	1 068 547
SUMMA TILLGÅNGAR		17 471 774	17 817 981

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: SB, JKE, and others]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 668 280	13 668 280
Fond för yttre underhåll		249 744	178 794
Summa bundet eget kapital		13 918 024	13 847 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 275 894	-4 254 046
Årets resultat		56 600	49 101
Summa fritt eget kapital		-4 219 294	-4 204 945
Summa eget kapital		9 698 730	9 642 129
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 517 544	7 602 544
Summa långfristiga skulder		7 517 544	7 602 544
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 748	357 606
Skatteskulder		-6 015	-
Övriga skulder		69 725	91 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 042	123 767
Summa kortfristiga skulder		255 500	573 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 471 774	17 817 981

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 674 000	10 674 000
Summa ställda säkerheter	10 674 000	10 674 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: MW, SP, GL, JKL]

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials: CFP, JK, for, and others]

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	784 176	784 176
Hyror	287 109	297 108
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 686	9 548
	1 085 971	1 090 832

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	32 446	20 173
Städning	33 432	32 215
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 625	-
Trädgårdsskötsel	259	417
Snöröjning	5 000	5 000
Reparationer	29 737	23 670
El	18 999	17 350
Uppvärmning	185 306	184 940
Vatten	23 769	20 343
Sophämtning	21 312	20 268
Försäkringspremie	30 157	29 526
Fastighetsavgift bostäder	39 775	38 944
Fastighetsskatt lokaler	22 500	22 500
Övriga fastighetskostnader	624	1 384
Kabel-tv/Bredband/IT	20 668	20 688
Revisionsarvode	14 375	14 375
Förvaltningsarvode ekonomi	62 316	60 400
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 561	-
Panter och överlåtelse	14 236	9 548
Övriga externa tjänster	8 700	8 701
	571 797	530 442
Underhåll		
Byggnad	35 188	-
	35 188	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	606 985	530 442

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	-	2 097
Konsultarvode	9 000	31 375
Summa	9 000	33 472



CFB
JK
Fred
SS

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	21 000	26 141
Sociala kostnader	6 445	7 565
	27 445	33 706

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
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
	20 520 343	20 520 343
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 780 688	-3 498 275
-Årets avskrivning enligt plan	-282 413	-282 413
	-4 063 101	-3 780 688
Redovisat värde vid årets slut	16 457 242	16 739 655
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 950 000	10 950 000
Mark	12 700 000	12 700 000
	23 650 000	23 650 000
Bostäder	21 400 000	21 400 000
Lokaler	2 250 000	2 250 000
	23 650 000	23 650 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 598	32 598
	32 598	32 598
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 819	-21 189
-Årets avskrivning enligt plan	-1 630	-1 630
	-24 449	-22 819
Redovisat värde vid årets slut	8 149	9 779

u

SB
CFP
JK
Juel

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	1 018	1 018
Sparkonto	114 590	115 840
Avräkningskonto Fastighetsägarna	799 977	851 072
Summa	915 585	967 930

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	13 668 280	178 794	-4 254 046	49 101	9 642 130
Disposition enligt stämmobeslut		70 950	-21 848	-49 101	
Årets resultat				56 600	56 600
Belopp vid årets utgång	13 668 280	249 744	-4 275 894	56 600	
Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		9 698 730
13 918 024			-4 219 294		

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Stadshypotek		1,71%	800 000		800 000
Stadshypotek		1,98%	669 000		669 000
Stadshypotek		1,51%	330 000		330 000
Stadshypotek		1,51%	790 000		790 000
Stadshypotek		1,26%	4 754 801		4 754 801
Stadshypotek		1,71%	173 743	85 000	258 743
			7 517 544		7 602 544

CFP
DK
88
R

Underskrifter

Stockholm 2016-04-15



Jacob Kuylenstierna
Ordförande



Sandra Uddbäck
Ledamot



Sebastian Bäckman
Ledamot



Max Nyström-Winsa
Kassör



Carl-Fredrik Pettersson
Ledamot



Axel Hellström
Ledamot



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-21

Ralf Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kattryggen 23 för räkenskapsåret 2015.

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 föreningens ställning per den 31 december 2015 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 2015.

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 21 april 2016



Ralf Toresson