

Årsredovisning för

Brf Kattryggen 23

769603-4318

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 (769603-4318) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerade 1998-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-11 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 är en äkta förening.

Föreningen äger fastigheten Kattryggen 23 i Stockholms kommun omfattande adressen Brännkyrkagatan 46. Fastigheten Kattryggen 23 byggdes år 1928. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	lägenheter, bostadsrätt	986
1	lägenhet, hyresrätt	21
2	lokaler, hyresrätt	125

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-26. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jacob Kuylenstierna	Ordförande
Max Nyström Winsa	Kassör
Leila Moudi	Ledamot
Sebastian Bäckman	Ledamot
Heidi Wennberg	Ledamot
Therese Matti	Suppleant

d

MNW
THW
dan
SB
JK

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Max Nyström Winsa, Leila Moudi, Sebastian Bäckman och Therese Matti.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson med Ralf Toresson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lars Albinsson sammankallande, Katarina Westlund och Maria Melinder.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2016	Gavelfasad, fuktskada, bergvärmeinstallation & OVK
2015	Stamspolning
2014	
2013	Murputs och trapphusbalkonger

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av gavelfasad.
- Åtgärdande av fuktskada i affärslokal.
- Färdigställande av bergvärmeinstallation.
- OVK besiktning genomförd i december. Anmärkningar åtgärdas under våren 2017.

Reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 443 375 kr varav fuktskadan utgör 240 625 kr och gavelfasaden 172 286 kr, vilka förklarar årets negativa resultat.

Återstående kostnader för fuktskadan kommer att belasta 2017 års resultat. Kostnaden för fuktskadan anses vara av engångskaraktär.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 7 st. tillkommit samt 9 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

0

mm
HW SB
JK

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 096	1 088	1 091	1 097
Resultat efter fin. poster (tkr)	-330	57	49	-235
Soliditet (%)	52%	56%	54%	55%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 910 000	4 758 280	249 744	-4 275 894	56 600	9 698 730
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			70 950	-70 950		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				56 600	-56 600	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-330 385	-330 385
Belopp vid årets utgång	8 910 000	4 758 280	320 694	-4 290 244	-330 385	9 368 345

CS

MMW SR
HM HW JK

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 290 244
Årets resultat	<u>-330 385</u>
Totalt	-4 620 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	92 088
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-4 712 717</u>
Totalt	-4 620 629

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cl

mnw
HW SB
Juc

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 095 561	1 085 971
Övriga rörelseintäkter	3	7 776	7 836
Summa rörelseintäkter		1 103 337	1 093 807
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-938 133	-592 610
Övriga externa kostnader	5	-31 139	-23 375
Personalkostnader och arvoden	6	-31 541	-27 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 764	-284 043
Summa rörelsekostnader		-1 310 577	-927 473
Rörelseresultat		-207 240	166 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		449	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 594	-110 211
Summa finansiella poster		-123 145	-109 734
Resultat efter finansiella poster		-330 385	56 600
Resultat före skatt		-330 385	56 600
Skatter			
Årets resultat		-330 385	56 600

CS

MNW
Lor HW SB
JK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 174 834	16 457 242
Inventarier, maskiner och installationer	8	1 267 010	8 149
Summa materiella anläggningstillgångar		17 441 844	16 465 391
Summa anläggningstillgångar		17 441 844	16 465 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		60 631	69 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 616	21 229
Summa kortfristiga fordringar		82 247	90 798
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		501 440	915 585
Summa kassa och bank		501 440	915 585
Summa omsättningstillgångar		583 687	1 006 383
SUMMA TILLGÅNGAR		18 025 531	17 471 774

cl

www
2016 HW SR
3/2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 668 280	13 668 280
Fond för yttre underhåll		320 694	249 744
Summa bundet eget kapital		13 988 974	13 918 024
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 290 244	-4 275 894
Årets resultat		-330 385	56 600
Summa fritt eget kapital		-4 620 629	-4 219 294
Summa eget kapital		9 368 345	9 698 730
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 432 544	7 517 544
Summa långfristiga skulder		8 432 544	7 517 544
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 145	41 748
Skatteskulder		-	-6 015
Övriga skulder		72 395	69 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 102	150 042
Summa kortfristiga skulder		224 642	255 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 025 531	17 471 774

CS

MMW SB
JLK HW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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%)
Bergvärme	2%	(2%)

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.

cl

www SB
201 HW
201 HW

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	784 545	784 176
Hyror	294 474	287 109
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 852	14 682
Övriga hyresintäkter	3 690	4
	1 095 561	1 085 971

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	7 776	7 836
Summa	7 776	7 836

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	1 853	32 446
Städning	29 446	33 432
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 218	2 625
Trädgårdsskötsel	-	259
Snöröjning	5 000	5 000
Reparationer	271 089	29 737
El	74 863	18 999
Uppvärmning	114 998	185 306
Vatten	25 108	23 769
Sophämtning	22 572	21 312
Försäkringspremie	29 422	30 157
Fastighetsavgift bostäder	40 576	39 775
Fastighetsskatt lokaler	24 960	22 500
Övriga fastighetskostnader	4 340	624
Kabel-tv/Bredband/IT	20 680	20 668
Förvaltningsarvode ekonomi	75 222	62 316
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 561
Panter och överlåtelser	-	14 236
Övriga externa tjänster	8 500	8 700
	765 847	557 422
Underhåll		
Byggnad	-	35 188
Fasader	172 286	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	938 133	592 610

cl

mmw
AM SB
JCHW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Konsultarvode	16 139	9 000
Revisionarvode	15 000	14 375
Summa	31 139	23 375

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	24 000	21 000
Sociala kostnader	7 541	6 445
Summa	31 541	27 445

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-4 063 101	-3 791 494
-Årets avskrivning enligt plan	-282 408	-271 607
	-4 345 509	-4 063 101
Redovisat värde vid årets slut	16 174 834	16 457 242
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 986 000	10 950 000
Mark	16 710 000	12 700 000
	30 696 000	23 650 000
Bostäder	28 200 000	21 400 000
Lokaler	2 496 000	2 250 000
	30 696 000	23 650 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 598	32 598
-Nyanskaffningar	1 286 217	
	1 318 815	32 598
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 449	-16 781

cl

MMW
SB
HM
HW
SK

-Årets avskrivning enligt plan	-27 356	-7 668
	-51 805	-24 449
Redovisat värde vid årets slut	1 267 010	8 149

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	113 340	114 590
Sparkonto	1 018	1 018
Avräkningskonto Fastighetsägarna	387 082	799 977
Summa	501 440	915 585

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	8 910 000	4 758 280	249 744	-4 275 894	56 600	9 698 730
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			70 950	-70 950		
Balanseras i ny räkning				56 600	-56 600	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-330 385	-330 385
Belopp vid årets utgång	8 910 000	4 758 280	320 694	-4 290 244	-330 385	
Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital			
13 988 974			-4 620 629			
			9 368 345			

cl

MNW
SB
AM
HW
JK

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2017-03-20	1,36%	4 754 801		4 754 801
Stadshypotek	2018-06-01	1,51%	330 000		330 000
Stadshypotek	2018-06-01	1,51%	790 000		790 000
Stadshypotek	2020-07-30	1,98%	669 000		669 000
Stadshypotek	2019-07-30	1,71%	88 743		173 743
Stadshypotek	2019-07-30	1,71%	800 000		800 000
Stadshypotek	2017-02-23	1,45%	1 000 000		
			8 432 544		7 517 544

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

cl

mw
SB
HW
JE

Underskrifter

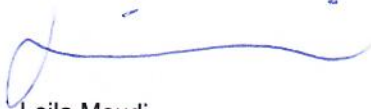
Stockholm 2017-04-10



Jacob Kuylenstierna



Max Nyström-Winsa



Leila Moudi



Sebastian Bäckman



Heidi Wennberg

Min Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-26



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Kattryggen 23 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Kattryggen 23 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson