

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

I den av årsstämman valda styrelsen ingick:

P-O Hedman	Ordförande
Mikael Koppelman	
Linda Sundbaum	
Viktoria Pavelka	
Nina Lundström	
Anders Gustavsson	
Nils Sandström	
Tobias Theorell	Suppleant

Under verksamhetsåret har Tobias Theorell avsagt sig uppdraget på grund av flytt. Anders Gustavsson har på grund av studier utomlands endast deltagit under 2006. Nils Sandström har på grund av sin arbetssituation inte kunnat fullgöra sitt uppdrag. Under verksamhetsåret har styrelsen haft tio styrelsesammanträden.

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna under verksamhetsåret.

Takrenovering

Under föregående verksamhetsår visade genomförd besiktning att taket var i behov av skyndsam och omfattande renovering.

Med det förberedande arbete som föregående styrelse gjort upphandlades entreprenör för takrenovering under tidig höst 2006. Med utgångspunkt från inkomna offerter inkluderades även renovering av fastighetens framsida, se nästa punkt. I skrivande stund har arbetet inte avslutats och slutbesiktigats, styrelsens bedömning är dock att kostnaderna höll sig inom angivna ramar. Detta gäller dock inte tidsramen. Arbetet har tagit drygt dubbelt så lång tid som angivet, något som bara till en mindre del kan tillskrivas vädrets makter. Styrelsen bedömer dock inte det som möjligt att kräva kompensation för detta då den mest uppenbara konsekvensen är skräpig innergård och utebliven höststädning.

Fasadrenovering

Som nämnts genomfördes även ommålning och delvis även omputsning av fasaden ut mot gatan. Denna åtgärd föranleddes av frostspänningar i putsen uppe vid taket under vintern 05/06. Även om fasaden ur en teknisk synvinkel endast hade behövts ny puts vid fasadkanten valde styrelsen att satsa på en fullständig renovering inklusive byte av de befintliga och

felkonstruerade fönsterblecken, av både estetiska och ekonomiska skäl. De ekonomiska motiven står att finna i att kostnaden för byggnadsställning redan uppstått genom takrenoveringen samt att en ommålning skulle vara nödvändig inom de närmsta åren alldeles oavsett. De rent estetiska är mer uppenbara. Alternativet hade varit att ha en fasad i fyra nyanser av beige tack vare olika lagningar. I samband med detta rensades även fasaden från utanpåliggande kablage och obsoleta påfyllnings- och ventilationsrör. Ett kvarvarande sorgebarn är luckan till soprummet.

Genomgång av hyreslägenheter

Idag har föreningen endast två lägenheter med hyresrätt. Det undantar oss inte från ansvaret som fastighetsägare. Under våren 2007 ska styrelsen genomföra en genomgång av hyreslägenheterna och se hur stort renoveringsbehovet är.

Försäljning av hyreslägenhet

I samband med att en av föreningens hyresgäster tragiskt avled under sommaren beslutade styrelsen att bjuda ut lägenheten till försäljning. Lägenheten genomgick ytskiktsrenovering och golvbyte finansierat av föreningen innan försäljning. Styrelsen valde att begränsa omfattningen av renoveringen till det mest nödvändiga då vi inte menar att spekulationsrenoveringar ingår i vårt mandat, däremot att säkerställa att lägenheter som föreningen säljer håller en godtagbar standard.

Försäljningen medger egenfinansiering av oväntade renoverings- och reparationsbehov av taket som har uppstått under vintern 2006.

Ny hyresgäst

Under verksamhetsåret har Boob lämnat sina lokaler för att ge plats för A3, ett arkitektkontor. Styrelsen är glada för Boobs framgångar som gjort att de helt enkelt växt ur de lokaler vi kunnat erbjuda.

Överlåtelser

Under året har det skett nio överlåtelser.

Framåtblickar

Det gångna året har präglats av renoveringar, tak; fasad och hyreslägenheterna. I allt väsentligt kan vi vara stolta över vår fastighet. Under den närmsta 10 års-perioden ser styrelsen endast mindre insatser utöver det som ligger inom den vanliga fastighetsförvaltningen. Det som ligger närmast till hands är tillfräschningen av hyreslägenheterna och att ytterligare höja trivselfaktorn på gården genom att dra ut vatten och få muren fasadbelyst. Byte till säkerhetsdörrar är en annan fråga som styrelsen gärna skickar med till nästa verksamhetsårs styrelse. Ökad säkerhet är i och för sig ett argument, men det skulle även kraftigt minska lyhördheten från trappuppgången.

Ekonomi i föreningen är god och försäljningen av hyreslägenheten innebär att vi kan finansiera renoveringar utan att försämma det ekonomiska läget. Det bör dock noteras att det i bokslutet finns upptaget ett lån på en miljon kronor som togs då försäljningen av lägenheten sker med en viss förskjutning i förhållande till kostnaderna för tak- och fasadrenoveringarna. Detta lån skall återbetalas under våren 2007. För att hålla föreningens ekonomi på en fortsatt sund nivå ser styrelsen ett behov av att ge värmekostnaderna en översyn och se över amorteringstakt på föreningens lån. En ökad avsättning, i form av amortering, innebär även att alla medlemmar tar ett större ansvar för sina delar av kostnaderna under den tid man är medlem i föreningen, även för de mer långsiktiga investeringarna i fastigheten vilka skrivs av på 30-40 år.

Senast till och med år 2010-11 har Posten aviserat att det kommer att krävas att samtligas postlådor samlas i entréplan. Att genomföra denna åtgärd tidigare är en fråga som styrelsen vill skicka med till tillträdande styrelse. Redan idag har Posten så kraftiga synpunkter på våra brevlådors storlek och placering att det kan bli nödvändigt att vidta åtgärder inom en snar framtid.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets resultat:	-253153
Ansamlad förlust:	<u>-2152237</u>
Summa:	-2405390

Balanseras i ny räkning -2405390 kr.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balans-
räkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

Övriga rörelseintäkter

2006

2005

954 499

961 513

5 692

700

960 191

962 213

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel

-54 238

-51 689

Reparationer

-81 081

-370 641

Taxebundna kostnader

-231 194

-239 164

Övriga driftskostnader

-24 622

-38 032

Fastighetsskatt

-83 470

-73 210

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-130 198

-82 104

Personalkostnader

-15 097

-19 837

Avskrivningar och nedskrivningar

-267 089

-258 652

-886 989

-1 133 329

RÖRELSERESULTAT

73 202

-171 116

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

894

20 349

Räntekostnader och liknande resultatposter

-331 128

-344 347

-330 234

-323 998

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-257 032

-495 114

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Årets skatt

3 879

-27 165

3 879

-27 165

ÅRETS RESULTAT

-253 153

-522 279

Handwritten signatures and initials: VG, NW, LS, NL, and a large stylized signature.

Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23
Org.nr 769603-4318

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2006

2005

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 2	18 541 559	18 244 518
Maskiner och inventarier	Not 3	22 818	24 448
		18 564 377	18 268 966

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

18 564 377 18 268 966

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar samt kundfordringar		194 668	177 144
Övriga fordringar		697	4 858
Förutbetalda kostnader	Not 4	14 773	18 970
		210 138	200 972

KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL

Kassa, postgiro, bank		814 922	457 838
Värdepapper Handelsbanken		0	0
Klientmedel i SHB		60000	0
		874 922	457 838

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 085 060 18 927 776

SUMMA TILLGÅNGAR

19 649 437 18 927 776

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		8 640 000	8 640 000
Upplåtelseavgifter		2 038 280	2 038 280
Föreningens reparationsfond		113 826	113 826
		10 792 106	10 792 106

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust		-2 152 237	-1 629 958
Årets resultat		-253 153	-522 279
		-2 405 390	-2 152 237

SUMMA EGET KAPITAL

8 386 716 8 639 869

2006 2005

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 6	10 673 801	9 673 801
Mottagna depositioner		60 000	60000
		10 733 801	9 733 801

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder		20 054	31 423
Skatteskulder		209 826	214 249
Övriga kortfristiga skulder		8 074	9 369
Upplupna kostnader	Not 7	57 887	58 310
Förutbetalda avgifter och hyror		233 079	240 474
		528 920	553 825

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

19 649 437 18 927 495

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttagna fastighetsinteckningar	10 674 000	10 075 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "MS", and a large circular stamp.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2006	2005
Byggnad	1,1%	1,1%
Fastighetsförbättringar	1,5%	1,5%
Stambyte	2,5%	2,5%
Inventarier	5,0%	5,0%

Avsättning till reparationsfond har inte gjorts.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2006	2005
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR		
Årsavgifter	643 822	644 062
Hyror	310 677	317 451
	<u>954 499</u>	<u>961 513</u>

NOT 2

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	19 564 190	19 564 190
Nyanskaffningar	562 500	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>20 126 690</u>	<u>19 564 190</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 319 672	-1 062 650
Årets avskrivningar enligt plan	-265 459	-257 022
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 585 131	-1 319 672

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 254 834	3 254 834
--	-----------	-----------

2006

2005

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	12 400 000	11 374 000
Lokaler	1 634 000	1 634 000

NOT 3**MASKINER OCH INVENTARIER****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	32 598	32 598
Utgående anskaffningsvärde	32 598	32 598

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-8 150	-6 520
Årets avskrivningar enligt plan	-1 630	-1 630
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-9 780	-8 150

Planenligt restvärde vid årets slut

22 818

24 448

NOT 4**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Förutbetald försäkring	11 058	10 775
Förutbetald service fjärrvärme	0	4 527
Förutbetald Sth Fastighetsägareförbund	0	0
Förutbetald kabel-TV	3 715	3668
	14 773	18 970

NOT 5**EGET KAPITAL**Förändring
under året

2006

2005

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	8 640 000	8 640 000
Upplåtelseavgifter	2 038 280	2 038 280
	10 678 280	10 678 280

Enligt
stämmans
beslut**Eget kapital**

Ansamlad förlust	-2 152 237	-1 629 958
Årets resultat	-253 153	-522 279
	-2 405 390	-2 152 237

Summa eget kapital

8 272 890

8 526 043

2006

2005

NOT 6

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Stadshypotek	3,20%	4 754 801	4 754 801
Stadshypotek	5,05%	400 000	400 000
Stadshypotek	5,05%	630 000	630 000
Stadshypotek	5,05%	790 000	790 000
Stadshypotek	5,05%	630 000	630 000
Stadshypotek	3,45%	800 000	800 000
Stadshypotek	3,45%	669 000	669 000
Stadshypotek	3,45%	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,763%	1 000 000	0
Mottagna depositioner		0	60 000
		10 673 801	9 733 801

NOT 7

UPPLUPNA KOSTNADER

	2003-12-31	2005-12-31
Upplupen revisorskostnad	10 000	10 000
Upplupen kostnad bokslutsarbete	10 000	10 000
Upplupen social avgift	3 874	4 869
Styrelsearvoden	7 800	10 500
Upplupna låneräntor	30 087	27 810
	61 761	63 179

Handwritten signatures and initials:
 MW
 B
 25
 NL
 18

Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23
Org.nr 769603-4318

Stockholm den 2007-04-29



PO Hedman
Ordförande



Mikael Koppelman
Styrelseledamot



Linda Sundbaum
Styrelseledamot



Viktoria Pavelka
Styrelseledamot



Nina Lundström
Styrelseledamot

Anders Gustavsson
Styrelseledamot *



Nils Sandström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2007-05-28



Ralf Toresson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23

Org nr 769603-4318

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har rättats i samband med min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 maj 2007



Ralf Toresson