

Årsredovisning för

# **Brf Kattryggen 23**

769603-4318

Räkenskapsåret

**2009-01-01 - 2009-12-31**

*Go* *HW*  
*Len* *Q*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 23, organisationsnummer 769603-4318, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## Allmänt om verksamheten

### Styrelsens sammansättning

I den av årsstämman valda styrelsen ingick:

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Mikael Koppelman  | Ordförande             |
| Gunnar Öhlund     | Kassör och sekreterare |
| Karin Hagås       | Ledamot                |
| Per Salestrand    | Ledamot                |
| Linn Hageman      | Ledamot                |
| Fredrik Törnkvist | Ledamot                |
| Anders Gustavsson | Suppleant              |
| Jennie Klingborg  | Suppleant              |

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna under verksamhetsåret.

### Styrelsearbetet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 10 sammanträden. Gunnar Öhlund har varit både kassör och ständig sekreterare. Under verksamhetsåret har Fredrik Törnkvist och Per Salestrand lämnat styrelsen då de sålt sina lägenheter. Linn Hageman och Anders Gustavsson har även de lämnat styrelsen då de hyr ut sina lägenheter i andra hand för studier respektive arbete på annan ort.

### Överlåtelse

Under 2009 har det skett 9 överlåtelse i föreningen.

### Värmesystemet

Som många säkert har uppmärksammat denna osedvanligt kalla vinter så är inte husets värmesystem helt tillfredställande. För närvarande pågår en upphandling av ny värmecentral. Dessutom ska alla termostater på husets element gås igenom och kalibreras för att få ut maximal effekt av fjärrvärmen. I nuläget är systemet så gammalt att all effekt från fjärrvärmen inte används.

### Brevinkast

Posten har under en längre tid klagat på föreningens brevinkast som inte uppfyller de regler som finns då inkasten är för små. Styrelsen har diskuterat frågan om fastighetsboxer i trapphuset, något som Posten felaktigt krävde. Denna tanke förkastades dock då det skulle krävas 34 boxar i trapphuset som redan är trångt. Även nya lägenhetsdörrar har varit uppe till diskussion. Då skulle vi få både tystare och säkrare dörrar med större brevinkast. Efter att ha tagit in offerter på säkerhetsdörrar visade det sig dock bli så dyrt att föreningen skulle få ta nya lån för att kunna finansiera dörrarna. Istället valdes alternativet att skaffa större brevinkast. Detta kommer att ske i samband med att en översyn görs av husets alla element så att det blir så lite spring i lägenheterna som möjligt.

## Ekonomi

Under 2009 har föreningens ekonomi stabiliserats tack vare de avgiftshöjningarna som genomfördes 2008. Även det gynnsamma ränteläget har påverkat ekonomin positivt. Föreningens policy är att ha en nivå på avgifterna som är tillräcklig för att föreningen ska klara av normala räntelägen. Då räntan är lägre kan föreningen använda överskottet till extra amorteringar på föreningens lån. Blir ränteläget exceptionellt högt kan föreningen istället avstå från amorteringar till dess att ränteläget normaliseras.

Vi har även under året lagt om vårt största lån på 4 754 801 kronor med ett räntetak på 5,8 procent till och med 2014-09-14. Under löptiden ligger lånet med 3-månadersränta + 0,7 procentenheter. Detta för att undvika att vi får problem vid räntetoppar framöver. Övriga lån (totalt 3 556 493 kronor) ligger med 3-månadersränta. Amorteringar på våra lån ligger på 85 000 kronor per år, det vill säga cirka 1 procent av föreningens lån. Våra långfristiga skulder uppgår till 8 230 kronor / m<sup>2</sup>. Medelvärde för bostadsrättsförening är enligt BR-Guiden 4 490 kronor / m<sup>2</sup>.

Under 2009 sålde föreningen lägenhet 14, vilket gör att föreningen nu har 31 bostadsrätter, en hyresrätt och två hyreslokaler. Lägenhet 14 skulle egentligen ha sålts under hösten 2008, men då marknaden vid det tillfället var osedvanligt instabil valde styrelsen att istället hyra ut lägenheten tillfälligt för att sälja den under sommaren 2009. De medel som kom in vid försäljningen har delvis använts till att amortera på föreningens lån med totalt 1 265 000 kronor. Resten finns kvar föreningens konto för att finansiera ny värmecentral, nya termostater samt nya brevinkast och annat underhåll. Föreningen siktar på att ha en kassa på omkring 200 000 kronor. Vår branschorganisation Fastighetsägarna rekommenderar en kassa på ca 25 procent av årsavgifterna.

## Disposition av föreningens resultat

|                                          | Belopp                          |
|------------------------------------------|---------------------------------|
| Årets resultat                           | 46 743                          |
| Balanserat resultat                      | <u>-3 970 379</u><br>-3 923 636 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: |                                 |
| Återföring från fond för yttre underhåll | 0                               |
| Överföring till fond för yttre underhåll | -51 630                         |
| Balanserat resultat                      | <u>-3 872 006</u><br>-3 923 636 |

SS MW  
Cec &

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2009-01-01-<br/>2009-12-31</i> | <i>2008-01-01-<br/>2008-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                | 1          | 1 087 568                         | 975 590                           |
|                                                |            | <u>1 087 568</u>                  | <u>975 590</u>                    |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                | 2          | -566 213                          | -622 904                          |
| Avskrivningar                                  |            | -267 091                          | -267 082                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | <u>254 264</u>                    | <u>85 604</u>                     |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b> |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | 3          | 195                               | 4 086                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | 4          | -207 665                          | -464 230                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <u>46 794</u>                     | <u>-374 540</u>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                     |            | <u>46 794</u>                     | <u>-374 540</u>                   |
| Skatt på årets resultat                        |            | -51                               | -1 139                            |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <u>46 743</u>                     | <u>-</u>                          |

✓

55 kW  
KL 8

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5   | 17 752 028        | 18 017 489        |
| Maskiner och inventarier                     | 6   | 17 929            | 19 559            |
|                                              |     | <u>17 769 957</u> | <u>18 037 048</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>17 769 957</u> | <u>18 037 048</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 2 474             | 17 798            |
| Skattefordringar                             |     | 1 295             | -                 |
| Övriga fordringar                            | 7   | 2 225             | 13 541            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 21 542            | 16 076            |
|                                              |     | <u>27 536</u>     | <u>47 415</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9   | 788 461           | 237 632           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>815 997</u>    | <u>285 047</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>18 585 954</u> | <u>18 322 095</u> |

SS  
en  
mw  
j

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2009-12-31        | 2008-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 10  |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |     |                   |                   |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 4 758 280         | 3 468 280         |
| Insatser                                     |     | 8 910 000         | 8 640 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 268 716           | 217 086           |
|                                              |     | <u>13 936 996</u> | <u>12 325 366</u> |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -3 970 379        | -3 918 749        |
| Årets resultat                               |     | 46 743            | -                 |
|                                              |     | <u>-3 923 636</u> | <u>-3 918 749</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>10 013 360</u> | <u>8 406 617</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 8 321 294         | 9 586 294         |
|                                              |     | <u>8 321 294</u>  | <u>9 586 294</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Mottagna depositioner                        |     | 60 000            | 60 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 47 548            | 5 168             |
| Skatteskulder                                |     | -                 | 83 427            |
| Övriga skulder                               |     | 3 724             | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 140 028           | 180 589           |
|                                              |     | <u>251 300</u>    | <u>329 184</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>18 585 954</u> | <u>18 322 095</u> |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

## Ansvarsförbindelser

|                     |      |      |
|---------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------|------|------|

SO  
Ch  
MW  
J

## 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

Upptas 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

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                      | 2009             | 2008           |
|----------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter          | 769 357          | 686 101        |
| Hyror bostäder       | 45 203           |                |
| Hyror lokaler        | 262 997          |                |
| Hyror 2008           |                  | 289 489        |
| Panter & Överlåtelse | 7 918            | -              |
| Övriga intäkter      | 2 093            | -              |
| <b>Summa</b>         | <b>1 087 568</b> | <b>975 590</b> |

### Not 2 Driftskostnader

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel             | 6 196          | 47 198         |
| Städning                      | 29 208         | 28 329         |
| Reparationer                  | 25 260         | 73 434         |
| El                            | 23 615         | 23 300         |
| Uppvärmning                   | 186 659        | 176 127        |
| Vatten                        | 20 234         | -              |
| Sophämtning                   | 13 952         | 12 296         |
| Försäkringspremier            | 21 151         | 20 193         |
| Fastighetsavgift Bostäder     | 35 519         | 49 600         |
| Fastighetsavgift Lokaler      | 18 100         | 18 100         |
| Övriga fastighetskostnader    | 4 215          | 1 925          |
| Kabel TV                      | 18 360         | 18 012         |
| Styrelsearvoden               | 18 000         | 18 000         |
| Sociala avgifter              | 5 885          | 5 374          |
| Revisionsarvoden              | 14 500         | 12 750         |
| Kostn styrelsemöten/årsstämma | -              | 592            |
| Förvaltningsarvode            | 56 758         | 104 031        |
| Förvaltningsarvode Argon      | 14 548         | -              |
| Mäklarprovision               | 38 000         | -              |
| Övr externa tjänster          | 4 486          | 4 971          |
| Konsult                       | -              | 6 713          |
| Panter & Överlåtelse          | 7 918          | -              |
| Övriga driftskostnader        | 3 649          | 1 959          |
| <b>Summa</b>                  | <b>566 213</b> | <b>622 904</b> |

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                          |            |              |
|--------------------------|------------|--------------|
| Ränteintäkter            | 195        | 4 071        |
| Ränteintäkter skattefria | -          | 15           |
| <b>Summa</b>             | <b>195</b> | <b>4 086</b> |

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 207 665        | 464 230        |
| <b>Summa</b>                       | <b>207 665</b> | <b>464 230</b> |

50 MW  
CL

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2009              | 2008              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:        |                   |                   |
| Vid årets början                                |                   |                   |
| -Byggnad                                        | 10 007 092        | 10 007 092        |
| -Mark                                           | 3 254 834         | 3 254 834         |
| -Ombyggnad                                      | 6 864 764         | 6 864 764         |
|                                                 | <u>20 126 690</u> | <u>20 126 690</u> |
| Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan: |                   |                   |
| Vid årets början                                | -2 109 201        | -1 843 749        |
| -Årets avskrivning byggnad enligt plan          | -265 461          | -265 452          |
|                                                 | <u>-2 374 662</u> | <u>-2 109 201</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>           | <b>17 752 028</b> | <b>18 017 489</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                           |                   |                   |
| Byggnader                                       | 8 560 000         | 8 560 000         |
| Mark                                            | 8 650 000         | 8 650 000         |
|                                                 | <u>17 210 000</u> | <u>17 210 000</u> |
| Bostäder                                        | 15 400 000        | 15 400 000        |
| Lokaler                                         | 1 810 000         | 1 810 000         |
|                                                 | <u>17 210 000</u> | <u>17 210 000</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                       | -13 039        | -11 409        |
| -Årets avskrivning Inventarier          | -1 630         | -1 630         |
|                                         | <u>-14 669</u> | <u>-13 039</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>17 929</b>  | <b>19 559</b>  |

## Not 7 Övriga fodringar

|             |              |               |
|-------------|--------------|---------------|
| Skattekonto | 2 225        | 13 541        |
|             | <u>2 225</u> | <u>13 541</u> |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Exploateringskontoret | 3 910         | -             |
| Kontroller            | 4 973         | -             |
| Försäkring            | 12 659        | 12 108        |
| Övrigt                | -             | 3 968         |
|                       | <u>21 542</u> | <u>16 076</u> |

h

50 MW  
Cen

## Not 9 Kassa och bank

|                                                    | 2009           | 2008           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kassa                                              | 1 528          | 1 528          |
| Bank                                               | 62 090         | 186 003        |
| SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB | 724 843        | 50 101         |
|                                                    | <b>788 461</b> | <b>237 632</b> |

## Not 10 Eget kapital

|                                    | <i>Bundet eget kapital</i>               |                                  | <i>Ansamlad Förlust</i>        |                           |                   |
|------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                    | <i>Upplåtelseavgift<br/>och Insatser</i> | <i>Yttre<br/>reparationsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> | <i>Summa</i>      |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 11 146 231                               | 217 086                          | -3 918 749                     | -                         | 8 406 617         |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                                          | 51 630                           | -51 630                        | -                         |                   |
| Årets resultat                     | 270 000                                  |                                  |                                | 46 743                    | 46 743            |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>11 416 231</b>                        | <b>268 716</b>                   | <b>-3 970 379</b>              | <b>46 743</b>             | <b>10 013 360</b> |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <i>Långivare</i> | <i>Konvertering /<br/>slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2009-12-31</i> | <i>Amortering /<br/>upplåning</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2008-12-31</i> |
|------------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Stads Hypotek    | rörligt 3 månaders löptid               | 1,29%        | 800 000                           |                                   |                                   |
| Stads Hypotek    | rörligt 3 månaders löptid               | 1,29%        | 669 000                           |                                   |                                   |
| Stads Hypotek    | rörligt 3 månaders löptid               | 1,22%        | 430 000                           |                                   |                                   |
| Stads Hypotek    | rörligt 3 månaders löptid               | 1,22%        | 790 000                           |                                   |                                   |
| Stads Hypotek*   | rörligt 3 månaders löptid               | 1,91%        | 4 754 801                         |                                   |                                   |
| Stads Hypotek    | rörligt 3 månaders löptid               | 1,29%        | 877 493                           |                                   |                                   |
|                  |                                         |              | -                                 | -1 265 000                        | 9 586 294                         |
|                  |                                         |              | <b>8 321 294</b>                  | <b>-1 265 000</b>                 | <b>9 586 294</b>                  |

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

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2009           | 2008           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 75 489         | 87 657         |
| Räntor                          | 25 663         | 30 168         |
| Sociala avgifter                | 4 000          | -              |
| El                              | 1 098          | 3 214          |
| Beräknat revisionsarvode        | 14 000         | 13 000         |
| Beräknat styrelsearvode         | 12 000         | -              |
| Panter & överlåtelse            | 5 778          | -              |
| Fjärrvärme                      | -              | 20 551         |
| Vatten                          | 2 000          | 1 156          |
| Redovisningsarvode              |                | 24 843         |
|                                 | <b>140 028</b> | <b>180 589</b> |

## Underskrifter

2010-04-12

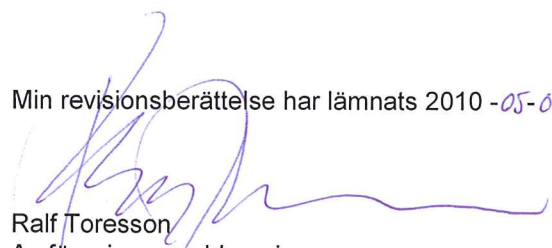
  
Mikael Koppelman  
Ordförande

  
Gunnar Öhlund  
Kassör

  
Karin Hagås  
Ledamot

  
Jennie Klingborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-05-08

  
Ralf Toresson  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23

Org nr 769603-4318

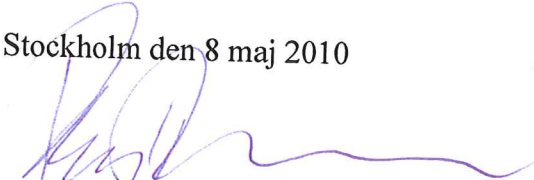
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 i allt väsentligt 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2010



Ralf Toresson