

Årsredovisning för

# Brf Kattryggen 23

769603-4318

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "LH", "W", "GB", and "H".

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 23, organisationsnummer 769603-4318 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Allmänt om verksamheten

### Styrelsens sammansättning

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Mikael Koppelman   | Ordförande             |
| Gunnar Öhlund      | Kassör och sekreterare |
| Karin Hagås        | Ledamot                |
| Jonathan Hummelman | Ledamot                |
| Karl Berseus       | Ledamot                |
| Lisa Gerholm       | Suppleant              |
| Jennie Klingborg   | Suppleant              |

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna.

### Styrelsearbetet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 sammanträden. Mikael Koppelman har varit ständig mötesordförande under året och Gunnar Öhlund sekreterare.

### Överlåtelser

Under 2010 har det skett 1 överlåtelse i föreningen.

### Värmesystemet

Under hösten 2010 byttes värmeanläggningen ut av Klimatrör. Därefter har anläggningen justerats in under vinter och ska nu fungera tillfredställande. Ett fåtal element behöver nya termostater. För att detta ska genomföras måste systemet tappas på vatten, något som sker under våren då Klimatrör ska göra om en rördragning i källaren.

I samband med att värmeanläggningen kopplades in fick också den lokal som hyrs ut till A3 ett nytt element. Den lokal som hyrs ut till Fantoma ska få ett nytt kompletterande element och ett helt nytt element vid fönstertyrorna för att säkerställa en rimlig arbetstemperatur.

### Byte till energiglas i lokal

Under året har fönsterrutorna mot gatan i den lokal som hyrs ut till Fantoma bytts från enkelglas till energiglas. Det har väsentligt förbättrat värmen i lokalen och bidrar också till sänkta värmekostnader.

### Brevinkast

De ursprungliga brevinkasten från 1928 uppfyllde inte Arbetsmiljöverkets krav på brevinkast då de var så små att såväl brevbärare som tidningsbud fick problem. Därför har föreningen under året bytt samtliga brevinkast till en större storlek, som dock är av samma klassiska modell för att inte förvanska intrycket i trapphuset.

16

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Övrig drift

Under året har den trasiga gamla lampan på bakgården ersatts med en ny lamp. Lampen tänds automatisk när det är mörkt. Precis som övriga lampor i föreningens allmänna utrymmen är den försedd med en lågenergilampa. Samtidigt försågs bakgården med ett eluttag samt en jordfelsbrytare. Entrétrapp har försetts med en barnvagsramp i ek och källartrappan har fått en ledstång.

### Ekonomi

Resultaträkningen visar på ca 25 000 minus vilket får anses som ett bra resultat då vi genomfört en hel del underhållsåtgärder under året som bl.a. resulterat i ökade avskrivningar.

Kostnaden för vår nya värmecentral kommer att återfinnas som avskrivning med början 2011.

Det gynnsamma ränteläget under året har medfört att föreningen kunnat amortera i enlighet med tidigare beslutade principer. Detta innebär att vi budgeterar för en räntekostnad på 5 % och en årlig amortering på ca 1 % per år. De åren räntekostnaden understiger budgeten görs en extra amortering. Skulle räntekostnaden överstiga budget minskas den 1 %-iga amorteringen. För detaljer, se Not 5 och 12.

Våra driftkostnader (Not 2) har ökat i huvudsak beroende på takskottning och fjärrvärmekostnaderna. Utöver det så har vi fått taxehöjningar på vatten och sophämtning. Vi har dock minskat vår elkostnad med 15 % jämfört med 2009. Inköp av nya brevinkast, (17 000) har, felaktigt, bokförts på övriga fastighetskostnader (se Not 2). Fastighetsavgift och skatt har detta år ökat med ca 14 %.

Vi hade vid årets slut en god kassa (se Not10). De reserver som fortfarande finns i kassan har styrelsen bedömt att vi behöver för reparationsarbeten under 2011. Målsättningen är att vi ska ha en kassa på drygt 200 000 kronor. Styrelsen bedömer att nuvarande avgiftsnivå kan behållas trots stigande räntor.

### Disposition av föreningens resultat

|                     | Belopp            |
|---------------------|-------------------|
| Årets resultat      | -25 314           |
| Balanserat resultat | <u>-3 975 266</u> |
|                     | -4 000 580        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Återföring från fond för yttre underhåll | 86 963            |
| Överföring till fond för yttre underhåll | -66 763           |
| Balanserat resultat                      | <u>-4 020 805</u> |
|                                          | -4 000 580        |

*th*

*th* *KE* *th* *GS*

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2010-01-01-<br>2010-12-31 | 2009-01-01-<br>2009-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                            | 1   | 1 085 268                 | 1 087 568                 |
|                                            |     | 1 085 268                 | 1 087 568                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 2   | -594 081                  | -566 213                  |
| Underhåll                                  | 3   | -86 963                   | -                         |
| Avskrivningar                              |     | -278 004                  | -267 091                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | 126 220                   | 254 264                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 4   | 195                       | 195                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5   | -151 729                  | -207 665                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | -25 314                   | 46 794                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | -25 314                   | 46 794                    |
| Skatt på årets resultat                    |     | -                         | -51                       |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | -25 314                   | 46 743                    |

16

44 KB MB SO

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2010-12-31        | 2009-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6   | 17 748 538        | 17 752 028        |
| Maskiner och inventarier                     | 7   | 16 299            | 17 929            |
|                                              |     | <u>17 764 837</u> | <u>17 769 957</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>17 764 837</u> | <u>17 769 957</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | -                 | 2 474             |
| Skattefordringar                             |     | 4 841             | 1 295             |
| Övriga fordringar                            | 8   | 2 232             | 2 225             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 17 155            | 21 542            |
|                                              |     | <u>24 228</u>     | <u>27 536</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 10  | <u>550 830</u>    | <u>788 461</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>575 058</u>    | <u>815 997</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>18 339 895</u> | <u>18 585 954</u> |

W

KH  
KB  
W  
50

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2010-12-31        | 2009-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11  |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |     |                   |                   |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 4 758 280         | 4 758 280         |
| Insatser                                     |     | 8 910 000         | 8 910 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 320 346           | 268 716           |
|                                              |     | <u>13 988 626</u> | <u>13 936 996</u> |
| Fritt eget kapital                           |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -3 975 266        | -3 970 379        |
| Årets resultat                               |     | -25 314           | 46 743            |
|                                              |     | <u>-4 000 580</u> | <u>-3 923 636</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>9 988 046</u>  | <u>10 013 360</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 12  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 8 042 544         | 8 321 294         |
|                                              |     | <u>8 042 544</u>  | <u>8 321 294</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Mottagna depositioner                        |     | 60 000            | 60 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 67 820            | 47 548            |
| Övriga skulder                               |     | 597               | 3 724             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 180 888           | 140 028           |
|                                              |     | <u>309 305</u>    | <u>251 300</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>18 339 895</u> | <u>18 585 954</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>                                  | <b>10 674 000</b> | <b>10 674 000</b> |

## Ansvarsförbindelser

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

Handwritten signatures and initials: KH, MW, YH, KB, SO

## 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 befärade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

✓

KA  
ZK  
MA  
ED

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                      | 2010             | 2009             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 784 372          | 769 357          |
| Hyror bostäder       | 30 324           | 45 203           |
| Hyror lokaler        | 251 772          | 262 997          |
| Panter & Överlåtelse | 5 758            | 7 918            |
| Övriga intäkter      | 13 042           | 2 093            |
| <b>Summa</b>         | <b>1 085 268</b> | <b>1 087 568</b> |

### Not 2 Driftskostnader

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel          | 38 492         | 6 196          |
| Städning                   | 29 208         | 29 208         |
| Reparationer               | 19 794         | 25 260         |
| El                         | 20 043         | 23 615         |
| Uppvärmning                | 207 121        | 186 659        |
| Vatten                     | 23 254         | 20 234         |
| Sophämtning                | 16 020         | 13 952         |
| Försäkringspremier         | 22 078         | 21 151         |
| Fastighetsavgift Bostäder  | 40 864         | 35 519         |
| Fastighetsavgift Lokaler   | 20 460         | 18 100         |
| Övriga fastighetskostnader | 26 115         | 4 215          |
| Kabel TV                   | 18 493         | 18 360         |
| Styrelsearvoden            | 16 200         | 18 000         |
| Sociala avgifter           | 4 232          | 5 885          |
| Revisionsarvoden           | 14 500         | 14 500         |
| Förvaltningsarvode         | 54 520         | 54 520         |
| Förvaltningsarvode Argon   | 424            | 16 786         |
| Mäklarprovision            | -              | 38 000         |
| Övr externa tjänster       | 11 734         | 4 486          |
| Panter & Överlåtelse       | 6 404          | 7 918          |
| Övriga driftskostnader     | 4 125          | 3 649          |
| <b>Summa</b>               | <b>594 081</b> | <b>566 213</b> |

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

|                      |               |          |
|----------------------|---------------|----------|
| -Ventiler radiatorer | 28 088        | -        |
| -Brevinkast          | 20 750        | -        |
| -Fönster             | 38 125        | -        |
|                      | <b>86 963</b> | <b>-</b> |

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|               |            |            |
|---------------|------------|------------|
| Ränteintäkter | 195        | 195        |
| <b>Summa</b>  | <b>195</b> | <b>195</b> |

W

KH  
KB  
MH  
SH  
Ht

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2010           | 2009           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 151 729        | 207 665        |
| <b>Summa</b>                       | <b>151 729</b> | <b>207 665</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

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         |
| -Nyanskaffningar | 272 884           | -                 |
|                  | <u>20 399 574</u> | <u>20 126 690</u> |

Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:

|                                        |                   |                   |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                       | -2 374 662        | -2 109 201        |
| -Årets avskrivning byggnad enligt plan | -276 374          | -265 461          |
|                                        | <u>-2 651 036</u> | <u>-2 374 662</u> |

**Redovisat värde vid årets slut**

**17 748 538      17 752 028**

**Taxeringsvärde**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 10 446 000        | 8 560 000         |
| Mark      | 11 800 000        | 8 650 000         |
|           | <u>22 246 000</u> | <u>17 210 000</u> |

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 20 200 000        | 15 400 000        |
| Lokaler  | 2 446 000         | 1 810 000         |
|          | <u>22 646 000</u> | <u>17 210 000</u> |

## Not 7 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              | -14 669        | -13 039        |
| -Årets avskrivning Inventarier | -1 630         | -1 630         |
|                                | <u>-16 299</u> | <u>-14 669</u> |

**Redovisat värde vid årets slut**

**16 299      17 929**

## Not 8 Övriga fodringar

|             | 2010         | 2009         |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 232        | 2 225        |
|             | <u>2 232</u> | <u>2 225</u> |

m

KA  
KS  
4.11

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Telia                 | 3 969         | -             |
| Exploateringskontoret | -             | 3 910         |
| Kontroller            | -             | 4 973         |
| Försäkring            | 13 186        | 12 659        |
|                       | <b>17 155</b> | <b>21 542</b> |

## Not 10 Kassa och bank

|                                                    |                |                |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kassa                                              | 1 528          | 1 528          |
| Bank                                               | 60 840         | 62 090         |
| SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB | 488 462        | 724 843        |
|                                                    | <b>550 830</b> | <b>788 461</b> |

## Not 11 Eget kapital

|                                    | Bundet eget kapital              |                          | Ansamlad Förlust       |                   | Summa            |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
|                                    | Upplåtelseavgift<br>och Insatser | Yttre<br>reparationsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |                  |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 11 416 231                       | 268 716                  | -3 970 379             | 46 743            | 10 013 360       |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                                  | 51 630                   | -4 887                 | -46 743           |                  |
| Årets resultat                     | -                                |                          |                        | -25 314           | -25 314          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>11 416 231</b>                | <b>320 346</b>           | <b>-3 975 266</b>      | <b>-25 314</b>    | <b>9 988 045</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare     | Konvertering /<br>slutbetalning | Ränta    | Skuldbelopp<br>2010-12-31 | Amortering /<br>upplåning | Skuldbelopp<br>2009-12-31 |
|----------------|---------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stads Hypotek  | rörligt 3 månaders löptid       | 2,71,29% | 800 000                   |                           |                           |
| Stads Hypotek  | rörligt 3 månaders löptid       | 2,71,29% | 669 000                   |                           |                           |
| Stads Hypotek  | rörligt 3 månaders löptid       | 2,71,22% | 430 000                   |                           |                           |
| Stads Hypotek  | rörligt 3 månaders löptid       | 2,71,22% | 790 000                   |                           |                           |
| Stads Hypotek* | rörligt 3 månaders löptid       | 2,51,91% | 4 754 801                 |                           |                           |
| Stads Hypotek  | rörligt 3 månaders löptid       | 2,21,29% | 598 743                   |                           |                           |
|                |                                 |          | -                         | -278 750                  | 8 321 294                 |
|                |                                 |          | <b>8 042 544</b>          | <b>-278 750</b>           | <b>8 321 294</b>          |

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

KH  
KB  
HA  
58

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2010           | 2009           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 68 875         | 75 489         |
| Räntor                          | 35 224         | 25 663         |
| Sociala avgifter                | 4 002          | 4 000          |
| El                              | 1 253          | 1 098          |
| Beräknat revisionsarvode        | 14 625         | 14 000         |
| Beräknat styrelsearvode         | 12 000         | 12 000         |
| Panter & överlåtelse            | 424            | 5 778          |
| Fjärrvärme                      | 29 402         |                |
| Vatten                          | 3 927          | 2 000          |
| Fastighetsskötsel               | 11 156         | -              |
|                                 | <b>180 888</b> | <b>140 028</b> |

k

Kat PW  
28 GS  
4H

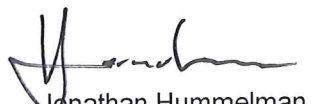
## Underskrifter

2011 - 04-30

  
Mikael Koppelman  
Ordförande

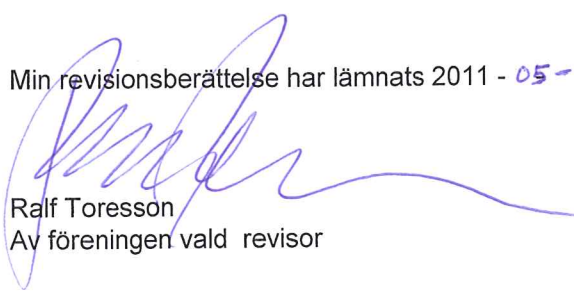
  
Gunnar Öhlund  
Kassör

  
Karin Hagås  
Ledamot

  
Jonathan Hummelman  
Ledamot

  
Karl Breséus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2011 - 05-16

  
Ralf Toresson  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23

Org nr 769603-4318

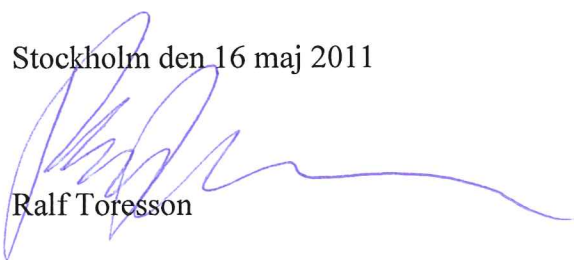
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 16 maj 2011



Ralf Toresson