

Årsredovisning för

Brf Kattryggen 23

769603-4318

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

MH
W
KAA
ES
Q
H

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 23, organisationsnummer 769603-4318 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen sammansättning

Mikael Koppelman	Ordförande
Gunnar Öhlund	Kassör
Jonathan Hummelman	Sekreterare
Karin Hagås	Ledamot
Malin Holm	Ledamot
Elin Lindkvist	Ledamot
Lisa Gerholm	Suppleant
Christian Koch	Suppleant

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna.

Styrelsearbetet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft nio möten.

Överlåtelse

Under 2011 har det skett två överlåtelse i föreningen.

Värmesystemet

Under 2011 har ytterligare injusteringar av värmesystemet utförts. Dessutom har den lokal som Fantoma hyr försetts med ett element på toaletten och ett element under fönstret mot bakgården. I två lägenheter har defekta badrumselement bytts ut och i en handfull lägenheter har elementens termostater bytts ut. Systemet ser nu äntligen ut att fungera tillfredställande.

Övrig drift

Den trasiga trappen mot gården har gjutits om och försetts med ny sten.

I lokalen som Fantoma hyr har två fönster som vetter mot bakgården renoverats då dessa drabbats av röta. Ett av dessa fönster var igenbyggt, men öppnades upp i samband med fönsterrenoveringen. Kostnaden för att öppna upp det igensatta fönstret delades mellan hyresgästen och föreningen.

Under 2011 har en inventering av brandvarnarna i fastigheten genomförts. De lägenheter som inte hade fungerande brandvarnare har tilldelats nya.

Husets portkodsbox har bytts ut mot en säkrare variant som inte går att tjuvkoppla, något som tidigare hände då och då med ovälkomna nattgäster som följde.

W

MA
W
GOS
HA

Ekonomi

Våra inkomster är i stort sett oförändrade men vi har gjort ett bättre rörelseresultat än förra året. Främst för att vi lyckades sänka våra drifts- och underhållskostnader med 8 respektive 60 % och minskade på så vis våra kostnader med ca 81 000 kronor. Däremot steg räntekostnaderna med 86 %. Detta var som tur från en extremt låg nivå då räntorna 2010 var rekordlåga. Vi ökade dock vårt negativa resultat från -25 314 kronor (2010) till -93 615 kronor för 2011. I det resultatet ingår avskrivningar på 284 000 kronor.

Våra enskilt största utgiftsposter är fjärrvärmen på runt 200 000 kronor per år och räntekostnaderna som under perioden 2006 till idag varierat mellan 464 000 kronor och 151 000 kronor per år.

Vår ekonomiförvaltare rekommenderade en avgiftshöjning för att matcha ett budgeterat minusresultat 2012 men vi har valt att hålla kvar avgiften på nuvarande nivå. Styrelsen ser inte heller någon anledning till avgiftshöjningar de närmaste åren under förutsättning att räntenivån inte långvarigt går över 5 %.

Disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp</i>
Årets resultat	-93 615
Balanserat resultat	<u>- 3 980 381</u>
	-4 073 996

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-50 403 (Motsvarar noten underhåll i årsredovisningen)
Överföring till fond för yttre underhåll	66 738 (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)
Balanserat resultat	<u>-4 090 331</u>
	-4 073 996

W

MA
Q
K
M
4H

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 070 184	1 085 268
		<u>1 070 184</u>	<u>1 085 268</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-549 551	-594 081
Underhåll	3	-50 403	-86 963
Avskrivningar		<u>-284 043</u>	<u>-278 004</u>
Rörelseresultat		<u>186 187</u>	<u>126 220</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 253	195
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-281 055</u>	<u>-151 729</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-93 615</u>	<u>-25 314</u>
Resultat före skatt		<u>-93 615</u>	<u>-25 314</u>
Årets resultat		<u>-93 615</u>	<u>-25 314</u>

MA
GO
KH
MH
JH

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 586 894	17 748 538
Maskiner och inventarier	6	14 669	16 299
		<u>17 601 563</u>	<u>17 764 837</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 601 563</u>	<u>17 764 837</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		4 041	4 841
Övriga fordringar		64 037	2 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>19 094</u>	<u>17 155</u>
		87 172	24 228
Kassa och bank	8	<u>445 427</u>	<u>550 830</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>532 599</u>	<u>575 058</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 134 162</u>	<u>18 339 895</u>

14-02-20
14-02-20

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		4 758 280	4 758 280
Insatser		8 910 000	8 910 000
Fond för yttre underhåll		300 146	320 346
		<u>13 968 426</u>	<u>13 988 626</u>
eget kapital			
Balanserad förlust		-3 980 381	-3 975 266
Årets resultat		-93 615	-25 314
		<u>-4 073 996</u>	<u>-4 000 580</u>
Summa eget kapital		<u>9 894 430</u>	<u>9 988 046</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 957 544	8 042 544
		<u>7 957 544</u>	<u>8 042 544</u>
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		60 000	60 000
Leverantörsskulder		22 330	67 820
Övriga skulder		-	597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	199 858	180 888
		<u>282 188</u>	<u>309 305</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 134 162</u>	<u>18 339 895</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

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

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

104 MHO
M
44

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	784 176	784 372
Hyror bostäder	30 324	30 324
Hyror lokaler	250 352	251 772
Panter & Överlåtelse	5 332	5 758
Övriga intäkter	-	13 042
Summa	1 070 184	1 085 268

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	21 067	38 492
Städning	30 072	29 208
Reparationer	29 652	19 794
El	18 126	20 043
Uppvärmning	195 061	207 121
Vatten	20 578	23 254
Sophämtning	17 244	16 020
Försäkringspremier	23 840	22 078
Fastighetsavgift Bostäder	41 664	40 864
Fastighetsavgift Lokaler	20 460	20 460
Övriga fastighetskostnader	3 443	26 115
Kabel TV	18 796	18 493
Styrelsearvoden	15 000	16 200
Sociala avgifter	3 952	4 232
Revisionsarvoden	13 000	14 500
Förvaltningsarvode	55 860	54 520
Övr externa tjänster	12 254	12 158
Panter & Överlåtelse	5 332	6 404
Övriga driftskostnader	4 150	4 125
Summa	549 551	594 081

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

-Ventiler radiatorer	10 213	28 088
-Utomhus miljö stentrappa	26 778	-
-El	2 099	-
-Brevinkast	-	20 750
-Fönster	11 313	38 125
	50 403	86 963

MT
GS
MH
YH

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	281 055	151 729
Summa	281 055	151 729

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 007 092	10 007 092
-Mark	3 254 834	3 254 834
-Ombyggnad	7 137 648	6 864 764
-Nyanskaffningar	120 769	272 884
	<u>20 520 343</u>	<u>20 399 574</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-2 651 036	-2 374 662
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-282 413	-276 374
	<u>-2 933 449</u>	<u>-2 651 036</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 586 894	17 748 538
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 446 000	10 446 000
Mark	11 800 000	11 800 000
	<u>22 246 000</u>	<u>22 246 000</u>
Bostäder	20 200 000	20 200 000
Lokaler	2 446 000	2 446 000
	<u>22 646 000</u>	<u>22 646 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	32 598	32 598
	<u>32 598</u>	<u>32 598</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 299	-14 669
-Årets avskrivning Inventarier	-1 630	-1 630
	<u>-17 929</u>	<u>-16 299</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 669	16 299

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Telia	4 179	3 969
Försäkring	14 915	13 186
	<u>19 094</u>	<u>17 155</u>

Not 8 Kassa och bank

	2011	2010
Kassa	1 528	1 528
Bank	59 590	60 840
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	384 309	488 462
	445 427	550 830

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Ansamlad Förlust		
	Upplåtelseavgift och Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 416 231	320 346	-3 975 266	-25 314	9 988 045
Disposition enligt stämmobeslut		-20 200	-5 115	25 314	
Årets resultat	-			-93 615	-93 615
Belopp vid årets utgång	11 416 231	300 146	-3 980 381	-93 615	9 894 430

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,36%	800 000		
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,36%	669 000		
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,33%	430 000		
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,33%	790 000		
Stads Hypotek*	rörligt 3 månaders löptid	3,88%	4 754 801		
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,41%	513 743	-85 000	8 042 544
			7 957 544	-85 000	8 042 544

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

MA
GH
9/11

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

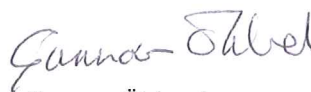
Förutbetalda hyror och avgifter	87 394	68 875
Räntor	53 505	35 224
Sociala avgifter	4 003	4 002
El, vatten, fastighetsskötsel	4 683	16 336
Beräknat revisionsarvode	14 125	14 625
Beräknat styrelsearvode	12 000	12 000
Panter & överlåtelser	1 498	424
Fjärrvärme	22 650	29 402
	199 858	180 888

Underskrifter

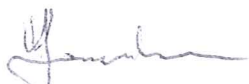
2012-04-10



Mikael Koppelman
Ordförande



Gunnar Öhlund
Kassör



Jonathan Hummelman
Sekreterare



Malin Holm
Ledamot

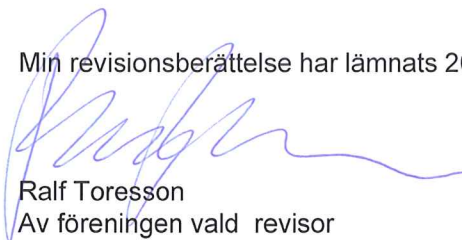


Elin Lindkvist
Ledamot



Karin Hagås
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-15



Ralf Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23

Org nr 769603-4318

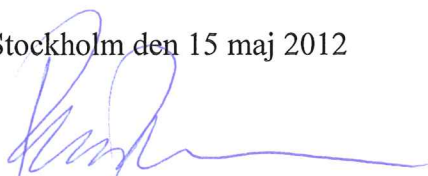
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 15 maj 2012



Ralf Toresson

