

Årsredovisning för
Brf Kattryggen 23

769603-4318

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

CFP Bj
da
H 16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 23, organisationsnummer 769603-4318, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

I den av årsstämman valda styrelsen ingick:

Gunnar Öhlund	Ordförande
Mattias Grahm	Kassör
Jonathan Hummelman	Ledamot
Christian Koch	Ledamot
Carl-Filip Pettersson	Suppliant
Philip Johansson	Suppliant

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna under verksamhetsåret.

Styrelsearbetet

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 8 ordinarie sammanträden och ett konstituerande möte i maj. Under verksamhetsåret har Christian Koch lämnat styrelsen då han har flyttat.

Överlåtelse

Under 2012 har det skett 6 överlåtelse i föreningen.

Allmänt

Föreningen har som vanligt genomfört vår- och höststädning av gården. De styrelsemedlemmar som tillträdde vid årsmötet har gått en kvällskurs i Styrelses ansvar och befogenheter, anordnad av Fastighetsägarna Stockholm AB. Inga större reparationer eller renoveringar har genomförts.

Värmesystemet

Denna vinter var den andra efter att vi bytt värmecentral. Justeringar har gjorts succesivt för att åstadkomma så bra inomhusklimat som möjligt utan att värmekostnaden, som är föreningens största enskilda driftkostnad, blir onödigt hög. De senaste åtgärderna för att åstadkomma bättre värme är viss flödesjustering och uppkoppling av regleringen för fjärr- och prognosstyrning. Resultaten av åtgärderna kommer att utvärderas efter denna vinter.

Övrig drift och underhåll

Tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan har genomgått service och reparation. Hos A3 Arkitekterna har två av fönsterbågarna mot gården blivit åtgärdade eftersom de var rötskadade, det kvarstår lite målningsarbete som kommer att genomföras i vår. En ruta i innerdörren i entrén har fått bytas ut då den splittrats.

Under vintern upptäcktes ett vattenläckage i taket ovanför hissmaskinrummet. Orsaken var otäta takplåtar som nu har tätats provisoriskt och kommer att åtgärdas under våren. Vattnet trängde dock in i lägenheten under där viss skada uppstod. Även på vinden uppstod fuktskador. Dessa torkade ut så snart läckan tätades och eventuella kvarvarande skador kommer att åtgärdas i vår.

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CEB", "H", "CS", "OK", "116", and "44".

Ekonomi

Föreningens intäkter har i stort sett varit oförändrade jämfört med 2011. Efter att de stora hyresvärdarna i Stockholm blivit klara med hyresnivåerna gjordes en motsavande hyreshöjning i föreningens enda kvarvarande hyreslägenhet. Höjningen träder i kraft i **januari 2013**.

Årets resultat är ⁻⁶⁶¹⁵⁷~~-93.615~~kr. I resultatet ingår avskrivningar om 284.043kr. Det negativa ekonomiska resultatet för året beror till stor del på ökade uppvärmningskostnader, som är 10.000 kr över nivån 2011 och 40.000 kr över budgeterade kostnader. För att sänka uppvärmningskostnaderna har, som ovan nämnts, installation gjorts av utrustning för att kunna fjärrstyra värmecentralen, vilket innebar engångskostnader på närmare 10.000 kr. Jämfört med 2011 har även snöskottningskostnaderna ökat.

Tillsammans med uppvärmning är räntor den största kostnaden. De totala räntekostnaderna för 2012 ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Däremot har räntenivåerna sjunkit under hela året, vilket gör att de i slutet av året är lägre än vad de har varit under både 2011 och 2012. Utöver de planerade amorteringarna på totalt 85.000 kr beslutade styrelsen på grund av god likviditet även att göra en extra amortering på 100.000 kronor i slutet av 2012.

Disposition av föreningens resultat:

Årets resultat	-66 157
Balanserat resultat	-4 090 331
	-4 156 488

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	66 738
Balanserat resultat	-4 223 226
	-4 156 488

CFR
90
de
MG
RH
JA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 095 986	1 070 184
		<u>1 095 986</u>	<u>1 070 184</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-591 652	-549 551
Underhåll	3	-	-50 403
Avskrivningar		-284 043	-284 043
Rörelseresultat		<u>220 291</u>	<u>186 187</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 248	1 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-287 696	-281 055
Resultat efter finansiella poster		<u>-66 157</u>	<u>-93 615</u>
Resultat före skatt		<u>-66 157</u>	<u>-93 615</u>
Årets resultat		<u>-66 157</u>	<u>-93 615</u>

W

CFB
95
OK
IAA
16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 304 481	17 586 894
Maskiner och inventarier	6	13 039	14 669
		<u>17 317 520</u>	<u>17 601 563</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 317 520</u>	<u>17 601 563</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 200	-
Skattefordringar		2 025	4 041
Övriga fordringar		64 367	64 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>28 700</u>	<u>19 094</u>
		97 292	87 172
Kassa och bank	8	<u>503 399</u>	<u>445 427</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>600 691</u>	<u>532 599</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 918 211</u>	<u>18 134 162</u>

6

CFB
SS
CH
16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		316 481	300 146
		<u>13 984 761</u>	<u>13 968 426</u>
Ansamlad Förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-4 090 331	-3 980 381
Årets resultat		-66 157	-93 615
		<u>-4 156 488</u>	<u>-4 073 996</u>
Summa eget kapital		<u>9 828 273</u>	<u>9 894 430</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 772 544	7 957 544
		<u>7 772 544</u>	<u>7 957 544</u>
Kortfristiga skulder			
Mottagna depositioner		60 000	60 000
Leverantörsskulder		39 949	22 330
Övriga skulder		1 100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	216 345	199 858
		<u>317 394</u>	<u>282 188</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 918 211</u>	<u>18 134 162</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

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

w

CFB 95
OK MG PH

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 ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

w

SS CK JB
AA MB
CFP

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Arsavgifter	784 176	784 176
Hyror bostäder	30 324	30 324
Hyror lokaler	268 056	250 352
Panter & Överlåtelse	13 430	5 332
Summa	1 095 986	1 070 184

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	38 676	21 067
Städning	32 760	30 072
Reparationer	21 666	29 652
El	20 495	18 126
Uppvärmning	204 063	195 061
Vatten	19 534	20 578
Sophämtning	17 244	17 244
Försäkringspremier	25 991	23 840
Fastighetsavgift Bostäder	43 680	41 664
Fastighetsavgift Lokaler	20 460	20 460
Övriga fastighetskostnader	4 778	3 443
Kabel TV	19 560	18 796
Styrelsearvoden	19 500	15 000
Sociala avgifter	5 601	3 952
Revisionsarvoden	13 000	13 000
Förvaltningsarvode	56 994	55 860
Övr externa tjänster	18 221	12 254
Panter & Överlåtelse	5 280	-
Övriga driftskostnader	4 149	9 482
Summa	591 652	549 551

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

-Ventiler radiatorer	-	10 213
-Utomhus miljö stentrappa	-	26 778
-El	-	2 099
-Fönster	-	11 313
	-	50 403

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	287 696	281 055
Summa	287 696	281 055

13

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CK", "PB", "JAA", "MB", and "CRB".

Not 5 Byggnader och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 007 092	10 007 092
-Mark	3 254 834	3 254 834
-Ombyggnad	7 258 417	7 258 417
	<u>20 520 343</u>	<u>20 520 343</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-2 933 449	-2 651 036
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-282 413	-282 413
	<u>-3 215 862</u>	<u>-2 933 449</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 304 481	17 586 894
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	2 046 000	2 046 000
	<u>22 246 000</u>	<u>22 246 000</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	-17 929	-16 299
-Årets avskrivning Inventarier	-1 630	-1 630
	<u>-19 559</u>	<u>-17 929</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 039	14 669

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Telia	4 194	4 179
Försäkring	15 506	14 915
Övrigt	9 000	-
	<u>28 700</u>	<u>19 094</u>

Not 8 Kassa och bank

	2012	2011
Kassa	-	1 528
Bank	58 340	59 590
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	445 059	384 309
	<u>503 399</u>	<u>445 427</u>

CFP
UK
VAB
RH

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Ansamlad Förlust</i>		
	<i>Upplåtelseavgift och Insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	13 668 280	300 146	-3 980 381	-93 615	9 894 430
Disposition enligt stämmobeslut		16 335	-109 950	93 615	
Årets resultat	-			-66 157	-66 157
Belopp vid årets utgång	13 668 280	316 481	-4 090 331	-66 157	9 828 273

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,05%	800 000		800 000
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,05%	669 000		669 000
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,34%	330 000		430 000
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,34%	790 000		790 000
Stads Hypotek*	2014-09-17	3,01%	4 754 801		4 754 801
Stads Hypotek	rörligt 3 månaders löptid	3,10%	428 743	-185 000	513 743
			7 772 544	-185 000	7 957 544

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

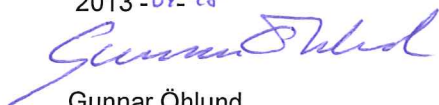
Förutbetalda hyror och avgifter	80 797	87 394
Räntor	42 068	53 505
Sociala avgifter	5	4 003
El, vatten, fastighetsskötsel	29 338	4 683
Beräknat revisionsarvode	13 625	14 125
Beräknat styrelsearvode	12 000	12 000
Panter & överlåtelse	5 280	1 498
Fjärrvärme	33 232	22 650
	216 345	199 858

✓

CFB
OK
16
PH

Underskrifter

2013 -04-28



Gunnar Öhlund
Ordförande



Carl-Fredrik Pettersson
~~Kassör~~ Ledarmot



Jonathan Hummelman
Sekreterare



Christian Koch
Ledamot

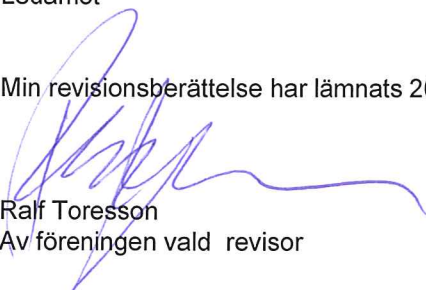


Philip Johansson
Ledamot



Mattias Grahm
~~Ledamot~~ Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 -05-15



Ralf Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Kattryggen 23 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kattryggen 23 ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kattryggen 23 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

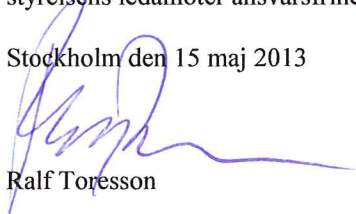
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar det ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2013


Ralf Toresson