# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Katten i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-11.
I stämman deltog 17 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

## Verksamheten

Föreningen bildades 2002 och består av 17 lägenheter och en affärslokal.

Föreningens fastighet med beteckning Kristianstad Katten 1 byggdes 1932.

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Götgatan 10 A-B samt Österlånggatan 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Osséen Försäkringar.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning tkr | 1 001 | 1 001 | 1 008 |
| Rörelseresultat tkr | 344 | -713 | 409 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 212 | -845 | 259 |
| Balansomslutning tkr | 8 147 | 8 066 | 8 180 |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0 | 0 | 0 |

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har stuprören rensats från mossa.

### Ekonomi

Två lån har skrivits om med 3 månaders ränta. Lånen ligger nu på Swedbank Hypotek.

### Aktiviteter

I november anordnades en glöggfest.

### Anställda

Vicevärd som är anställd på deltid.

### Avgifter o hyror

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

## Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

**Styrelsen samt suppleanter**

| | |
|---|---|
| Gunnar Ericsson | ordförande |
| Carin Wibäck | sekreterare |
| Jonny Malmberg | ledamot |
| Ingrid Ekström | ledamot |
| Anders Sällström | suppleant |
| Madeleine Nilsson | suppleant |

**Extern kassör**
Ekonomin sköts av C 4 Byrån AB, Anita Persson.

**Valberedning**
Till valberedning valdes Sigbritt Jönsson, Jonas Ralfelt och Rune Ringström.

Vid ordinarie föreningsstämma utgår mandaten för Carin Wibäck, Ingrid Ekström, Anders Sällström och Madeleine Nilsson.

Under året har styrelsen haft 7 styrelsemöten.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, i förening av Gunnar Ericsson och Carin Wibäck

**Revisor**
Johan Törnquist ordinarie och Josefin Lind suppleant.

## Förväntad framtida utveckling.
Månadsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2018.

**Framtida underhåll**
På fastigheten har gjorts stora renoveringar tidigare, kommande underhåll framgår av den underhållsplan som arbetades fram under 2017.

## Eget Kapital

| Förändring av eget kapital | Insatser, upplåt. | 'ttre o uppsk fond | Bal. Resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 945 400 | 1 789 258 | -935 264 | -845 366 |
| Upplåtelseavgift | 117 700 | | | |
| Vinstdisp. Enl. Stämmobeslut | | | -845 366 | 845 366 |
| Avsättning YUF | | 40 173 | -40 173 | |
| lanspråktagande YUF | | | | |
| Årets resultat | | | | 208 669 |
| | 1 063 100 | 1 829 431 | -1 820 803 | 208 669 |

Yttre fonden uppgår till 47 431 sek vid årets slut.

**Förslag till resultatdisposition**
Styrelsen föreslår att vinst balanseras i ny räkning.

| | |
|---|---|
| Årets vinst | 208669,20 |
| Balanserat resultat | -1820802,93 |
| Summa | -1612133,73 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysning.

| Resultaträkning (kr) | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 000 665 | 1 001 412 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | Not 2 | -464 051 | -1 511 251 |
| Personalkostnader | Not 3 | -62 808 | -73 457 |
| Avskrivningar | | -129 606 | -129 606 |
| | | -656 465 | -1 714 314 |
| **Rörelseresultat** | | **344 200** | **-712 902** |
| Finansiella poster | Not 4 | | |
| Ränteintäkter | | | 37 |
| Räntekostnader | | -132 162 | -132 033 |
| | | -132 162 | -131 996 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **212 038** | **-844 898** |
| **Resultat efter bokslutsdispositioner** | | **212 038** | **-844 898** |
| Fastighetsskatt från 2016 | | -3 369 | -468 |
| **Årets Resultat** | | **208 669** | **-845 366** |

| Balansräkning (kr) | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | Not 5 | | |
| Byggnader o mark | | 7 419 470 | 7 538 196 |
| Inventarier | | 26 774 | 37 654 |
| | | 7 446 244 | 7 575 850 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **7 446 244** | **7 575 850** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 6 | 4 645 | 22 318 |
| Förutb. kostnader/Uppl. intäkter | Not 7 | 10 688 | 10 387 |
| | | 15 333 | 32 705 |
| Kassa och bank | Not 8 | 685 256 | 457 387 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **700 589** | **490 092** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **8 146 833** | **8 065 942** |

allabrf.se



| Balansräkning (kr) | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 945 400 | 945 400 |
| Upplåtelseavgift | | 117 700 | 117 700 |
| Uppskrivningsfond mark | Not 9 | 1 782 000 | 1 782 000 |
| Fond Yttre underhåll | | 47 431 | 7 258 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Fritt eget kapital | | -1 820 803 | -935 264 |
| Årets resultat | | 208 669 | -845 366 |
| **Summa eget kapital** | | **1 280 397** | **1 071 728** |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder kreditinstitut | Not 10 | 6 525 000 | 6 656 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 33 595 | 36 392 |
| Uppl. kostnader/Förutb. Intäkter | Not 11 | 117 144 | 114 959 |
| Kortfr. låneskuld kreditinstitut | | 175 000 | 175 000 |
| Övriga kortf. skulder | | 15 697 | 11 613 |
| | | 341 436 | 337 964 |
| **Summa skulder** | | **6 866 436** | **6 994 214** |
| **Summa skulder och eget kapital** | | **8 146 833** | **8 065 942** |

**Tillägg Allmänna redovisningsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.
Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Byggnad och mark

Avskrivningar grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd.
Uppskrivning av markvärdet är gjord med 1 782 000 kr.
Avskrivning är gjord med 2,0 % på byggnadens anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 - 20 % beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Avsättning görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

**Not 1 Nettoomsättning**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 812 887 | 812 078 |
| Årsavgifter lokaler | 110 438 | 110 438 |
| Hyresrätter | 77 340 | 77 340 |
| Övriga intäkter (öresutjämning) | | 1 556 |
| **Summa** | 1 000 665 | 1 001 412 |

**Not 2 Drift & underhåll**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| El | 16 411 | 13 651 |
| Värme | 188 826 | 187 415 |
| Vatten | 40 227 | 23 081 |
| Renhållning | 42 765 | 44 954 |
| TV utbud | 23 619 | 27 922 |
| Underhåll | 45 420 | 1 099 773 |
| Övriga fastighetskostnader | 79 406 | 87 358 |
| Revision o adm arvode | 25 981 | 25 736 |
| Förvaltningskostnader | 1 395 | 1 361 |
| **Summa** | 464 050 | 1 511 251 |

**Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

| Arvoden | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Vicevärd | 28 560 | 36 720 |
| Styrelsen | 22 400 | 22 200 |
| Sociala kostnader | 11 848 | 14 537 |
| **Summa** | 62 808 | 73 457 |

**Not 4 Finansiella poster**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | | -37 |
| Räntekostnader | 132 162 | 132 033 |
| **Summa** | 132 162 | 131 996 |

## Not 5 Materiella anläggningstillgångar

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Föreningen äger fastigheten Kristianstad Katten 1 i Kristianstad. | | |
| **Byggnader och mark** | | |
| Byggnad | 5 936 304 | 5 936 304 |
| Mark | 1 583 000 | 1 583 000 |
| Uppskrivningsfond mark | 1 782 000 | 1 782 000 |
| Summa utgående anskaffningsvärde | 9 301 304 | 9 301 304 |
| Ack. Avskrivningar byggnad | -1 763 108 | -1 644 382 |
| Årets avskrivningar byggnad | -118 726 | -118 726 |
| Summa | -1 881 834 | -1 763 108 |
| **Bokfört värde** | 7 419 470 | 7 538 196 |
| Fastigheten har ett taxeringsvärde på 13 391 000 sek. | | |
| Av taxeringsvärdet utgör mark 4 390 000 sek. | | |
| **Inventarier** | | |
| Anskaffningsvärde | 199 265 | 199 265 |
| Årets anskaffning | | |
| Summa utgående anskaffningsvärde | 199 265 | 199 265 |
| Ack. Avskrivningar | -161 611 | -150 731 |
| Årets avskrivningar | -10 880 | -10 880 |
| Summa avskrivningar | -172 491 | -161 611 |
| **Bokfört värde** | 26 774 | 37 654 |

## Not 6 Övriga fordringar

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 117 | 117 |
| Skattefordring | 4 528 | 22 201 |
| **Summa** | 4 645 | 22 318 |

## Not 7 Förut bet. kostnader/Uppl. Intäkter

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkring | 3 987 | 3 877 |
| Fora | 706 | 609 |
| Com Hem | 5 995 | 5 901 |
| **Summa** | 10 688 | 10 387 |

## Not 8 Kassa o bank

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Sparbanken Skåne | 684 784 | 456 358 |
| Kassa | 472 | 1 029 |
| **Summa** | 685 256 | 457 387 |

## Not 9 Uppskrivningsfond

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Uppskrivningsfond mark | 1 782 000 | 1 782 000 |
| Tillgångens värde i balansräkningen om den inte hade skrivits upp. | 1 583 000 | 1 583 000 |

## Not 10 Skuld till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats | Löptid | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Swedb Hypotek | rörlig ränta | 3 mån | 1 475 000 | 1 606 250 |
| Swedb Hypotek | rörlig ränta | 3 mån | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Sparb Skåne | räntegar 5 % | 2021-03-17 | 3 625 000 | 3 625 000 |
| **Summa** | | | 6 700 000 | 6 831 250 |
| Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år. | | | 175 000 | 175 000 |
| Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år. | | | 875 000 | 875 000 |

**Not 11 Uppl. kostnader/Förutb. intäkter**

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Fastighetsskatt | 3 061 | 3 061 |
| Räntor | 3 935 | 4 424 |
| Revisionsarvode | 8 500 | 8 500 |
| Fjärrvärme dec | 23 823 | 22 971 |
| Löner och soc avgifter, moms, AMF | 6 626 | 7 648 |
| Förutbetalda hyror | 71 199 | 68 355 |
| **Summa** | 117 144 | 114 959 |

**Ställda panter**

| Ställda panter | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Uttagna pantbrev | 6 919 000 | 6 713 000 |

Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.

**Framtida väsentliga händelser**

**Underhåll**
De stora investeringar för fastigheten i framtiden är byte av varm och kallvatten stammar samt taket.

Kristianstad 2018-03-22

Gunnar Ericsson

Carin Wibäck

Jonny Malmberg

Ingrid Ekström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 4 april 2018

Johan Torquist
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsbyrån
KRISTIANSTAD

**Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Brf Katten org.nr 769608-9429.

**Rapport om årsredovisningen**

*Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katten för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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 för föreningen.

*Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

*Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

*Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Katten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

allabrf.se

Revisionsbyrån
KRISTIANSTAD

*Grund för uttalanden*
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 4 april 2018

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor