

Årsredovisning

för

Brf Katarina

702001-1024

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Katarina, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 1993-09-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Båtsmannen Större 24 byggdes 1909 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 968 kvm varav 793 kvm utgör lägenhetsyta och 175 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 387 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stampsplning av köksavloppen utför feb-16.
- Dörrvredet källarstöldörren åtgärdat apr-16.
- Besiktning & underhållsplan 14/4.
- Brandvarnarna utbytta under året.
- Årsstämma 15/5 inkl vårstädning, bortforsling, nya växter samt genomgång av källare och vind.
- Problem med oljud och avstängt vatten under sommaren på grund av lägenhetsrenovering.
- Lås och nyckelbyte, 3 dörrar (port, gård och källardörr) på grund av nyckelstöld.
- Beslut om att gå vidare med fönsterprojekt med hjälp av Fastighetsägarna enligt anbud 26/9.
- PostNord fastighetsboxar samt ny belysning. Monterad sep/okt-16.
- Cirkulationspump för varmvattnet bytt okt/nov-16.
- Elementoljud borta sedan dess.
- Klottersanering 22/11.
- Julpyntning 26/11.
- Samtal om sophantering, hyreshöjningar samt hyresgästernas ev. andrahandsuthyrning förda under 2016.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasad	2012-2013
Värmeanläggning	2012

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Fönsterrenovering	2017-2018

Medlemsinformation

Fastigheten består av 18 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Arkitekter	98 m2	2019-03-01
Week End Produktion HB	42 m2	2019-04-01
A4 Text & Form AB	35 m2	2019-03-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars Pilo	Ordförande
Erik Waara	Kassör
Niklas Nilsson	Ledamot
Göran Arnberg	Sekreterare
Katarina Rudal	Suppleant
Pelle Meyer	Suppleant

Revisor har varit Olof Somell, revisorssuppleant har varit Hans Beling.

Valberedning har utgjorts av Ingela Blom och Christina Pilo.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2016. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är samtliga utom Erik Waara.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 stycken protokollförda sammanträden inklusive låtsstämma.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. 1 998 kr har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 643 000 kr varav 13 754 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 18 600 000 kr samt lokaler 3 043 000 kr. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	526 018	520 742	519 963	524 133
Resultat efter finansiella poster	-56 634	9 099	5 646	-5 551
Soliditet (%)	28	27	26	26
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	304	304	304	304
Lån/kvm bostadsrättsyta	869	869	869	869
Elkostnad/kvm totalyta	26	24	25	32
Värmekostnad/kvm totalyta	254	190	195	222
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	18	17	18
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	82	58	58	58

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Insatser kap.tillskott	Uppåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 553 956	1 346 532	841 103	-3 451 433	9 099	299 257
Reservering yttre fond			64 929	-64 929		0
Disposition av föregående års resultat:				9 099	-9 099	0
Årets resultat					-56 634	-56 634
Belopp vid årets utgång	1 553 956	1 346 532	906 032	-3 507 263	-56 634	242 623

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 442 334
reservering yttre fond enligt stadgarna	-64 929
årets förlust	-56 634
	-3 563 897

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 563 897
	-3 563 897

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	526 018	520 743
Summa rörelseintäkter		526 018	520 743
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-459 714	-420 601
Övriga externa kostnader	3	-88 312	-46 351
Arvoden och personalkostnader	4	-1 998	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 879	-38 447
Summa rörelsekostnader		-578 903	-505 399
Rörelseresultat		-52 885	15 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 858	-6 355
Summa finansiella poster		-3 749	-6 245
Resultat efter finansiella poster		-56 634	9 099
Resultat före skatt		-56 634	9 099
Årets resultat		-56 634	9 099

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	534 160	563 039
Summa materiella anläggningstillgångar		534 160	563 039
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		536 560	565 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 625	0
Övriga fordringar		10 341	15 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	11 753	21 761
Summa kortfristiga fordringar		37 719	37 033
Kassa och bank			
Kassa och bank		510 136	507 319
Summa kassa och bank		510 136	507 319
Summa omsättningstillgångar		547 855	544 352
SUMMA TILLGÅNGAR		1 084 415	1 109 791

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 900 488	2 900 488
Fond för yttre underhåll		906 032	841 103
Summa bundet eget kapital		3 806 520	3 741 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 507 264	-3 451 434
Årets resultat		-56 634	9 099
Summa fritt eget kapital		-3 563 898	-3 442 335
Summa eget kapital		242 622	299 256
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	689 000	689 000
Summa långfristiga skulder		689 000	689 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	39 572
Förutbetalda avgifter och hyror		93 247	80 878
Upplupna kostnader	9	59 546	1 085
Summa kortfristiga skulder		152 793	121 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 084 415	1 109 791

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Fasad	10 år
Fjärrvärmecentral	20 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	240 800	240 800
Hysesintäkter lokaler	265 939	265 711
Deb. fastighetsskatt	14 770	10 180
Öres- och kronutjämning	9	1
Återbetaln. all Framtid	4 500	4 050
	526 018	520 742

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Snöröjning/sandning	8 752	8 544
Städning grundavtal	27 313	26 316
Hyra av entrémattor	4 614	4 559
Rengöring/sanering	5 000	0
Serviceavtal	4 945	7 105
Hiss serviceavtal	2 460	5 495
Dörrar och lås	1 480	0
VA	29 429	2 289
El	5 926	8 148
Hissar	5 181	19 028
Fasader	0	6 357
Gård	1 842	5 958
Övriga rep./underhåll	14 033	0
Elavgifter	20 573	24 314
Uppvärmning	201 277	183 524
Vatten	19 523	17 471
Sophämtning	8 532	8 112
Grovsopor	5 544	5 654
Fastighetsförsäkring	34 892	34 372
Kabel-tv	5 144	5 140
Fastighetsskatt	30 430	25 840
Kommunal fastighetsavgift	22 824	22 374
	459 714	420 600

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	0	711
Administration, kontorsmaterie	1 375	1 276
Möteskostnader	0	821
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 696	35 696
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 100	400
Konsultarvoden	40 000	0
Bankkostnader	2 191	2 179
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	318
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
	88 312	46 351

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	1 998	0
	1 998	0

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 708 932	1 708 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 708 932	1 708 932
Ingående avskrivningar	-1 393 893	-1 355 446
Årets avskrivningar	-28 879	-38 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 422 772	-1 393 893
Utgående redovisat värde	286 160	315 039
Taxeringsvärden byggnader	7 889 000	8 124 000
Taxeringsvärden mark	13 754 000	10 460 000
	21 643 000	18 584 000
Bokfört värde byggnader	286 160	315 039
Bokfört värde mark	248 000	248 000
	534 160	563 039

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	5 826	5 763
Förutbetald kabel-TV	5 927	1 286
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	8 924
Förutbetald snöskottningsavtal	0	5 789
	11 753	21 762

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	0,45	3 mån	689 000	689 000
			689 000	689 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	2 852 600	2 852 600
	2 852 600	2 852 600

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad el	3 719	0
Upplupen kostnad värme	28 857	0
Upplupen kostnad vatten	3 256	0
Upplupen kostnad grovsopor	972	466
Upplupen kostnad sophämtning	2 133	0
Upplupen kostnad Hiss	1 733	0
Upplupen kostnad exta deb. ekonomisk förvaltning	400	0
Upplupen kostnad städning	2 276	0
Upplupen kostnad rengöring	5 000	0
Upplupen kostnad VA	10 804	0
Upplupna räntekostnader	397	620
	59 547	1 086

Stockholm den / 2017

Lars Pilo
Ordförande

Erik Waara
Kassör

Göran Arnberg
Sekreterare

Niklas Nilsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Olof Somell
Revisor