

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kattryggen 20, organisationsnummer 702002-9968 avger härmed följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2016, på stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Kirsti Paloneva-Wikström

Ordförande

Cecilia Täveby

Sekreterare

Leif Larsson

Ledamot

Charlotta Bergman

Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Nicholas Wennö med Benny Bergren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Almskog samt Erik Wikström.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kattryggen 20 och verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt att hyra ut kontorslokal.

Information om fastigheten

Storlek	Antal	Total yta m ²
Lägenheter och bostadsrätt		
1 rok	2	75
2 rok	5	291
3 rok	1	79
4 rok	2	205
5 rok	1	126,5
Summa	11	776,5
Lokaler	1	82

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Omputsning fasad	2010	
Ny ventilation i soprummet	2010	
Fönsterrenovering	2011	Renovering av fönster samt byte till 3-glasfönster
Ommålning i trapphuset	2011	
Högtryckspolning av avloppssystemet	2012	
Takrenovering	2013	Byte av takplåt, ny luftspalt under plåten, nytt taksmide samt tilläggsisolering av vinden.
Renovering av muren	2013	Ommurning, samt nya plåtar och väggbeslysning
Genomgång av belysning i trapphuset	2013	Ny armatur i trapphuset, omkopplingar i källaren
Renovering i tvättstugan	2014	Nya maskiner, målning av golv, källargångar, rörarbete
Byte till säkerhetsdörrar. Postboxar.	2015	Dörrarna rustades med paneler och ommålades
	2017	Planering av tätning av gården.

Avtal

TÅV AB	Pappersinsamling
Stockholms Vatten & Avfall AB	Sophantering

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	525	529	520	450	452
Rörelseresultat (tkr)	192	78	129	-75	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	137	6	42	-170	22
Balansomslutning (tkr)	3 079	3 282	3 295	3 748	1 743
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	469	469	469	378	378
Avgifts- och hyresbortfall (%)	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll (tkr)	142	134	126	119	112
Antal anställda	0	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Grund avgifter	Fond yttre Underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	134 100	-347 175	5 596
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		7500		
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			5 596	-5 596
Årets resultat				137 100
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>141 600</u>	<u>-341 579</u>	<u>137 100</u>

Förslag till behandling av förlust

Till stämmans behandling står :

Balanserat resultat	-341 579
Årets resultat	<u>137 100</u>
	-204 479

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-204 479</u>
	-204 479

RESULTATRÄKNING	Not	2016	2015
Nettoomsättning	1	525 591	529 143
Övriga rörelseintäkter		2 483	10 954
<i>Summa omsättning</i>		<i>528 074</i>	<i>540 097</i>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2	-200 577	-323 944
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-23 199	-21 233
Avskrivningar	3	-112 023	-116 372
Övriga rörelsekostnader		0	0
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-335 799</i>	<i>-461 549</i>
Rörelseresultat		192 275	78 548
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 728	3 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-51 403	-68 808
Avsättning t yttre reparationsfond		-7 500	-7 500
Resultat efter finansiella poster		137 100	5 596
Aktuell skatt		0	0
Årets resultat		137 100	5 596

BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader och mark		1 355 309	1 385 100
Ombyggnad		1 410 445	1 485 854
Inventarier, verktyg och installationer		20 467	27 290
Summa anläggningstillgångar		2 786 221	2 898 244
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	-
Aktuella skattefordringar		-	1 966
Övriga fordringar		-	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 549	22 972
Kassa och bank	8	279 732	359 443
Summa omsättningstillgångar		293 281	384 482
Summa tillgångar		3 079 502	3 282 726

BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		141 600	134 100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-341 579	-347 175
Årets resultat		137 100	5 596
Summa eget kapital		37 121	-107 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	3 333 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 926	5 062
Övriga kortfristiga skulder		1 972	0
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		0	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	29 483	35 143
Summa eget kapital och skulder		3 079 502	3 282 726

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

<u>Följande avskrivningsplaner har tillämpats:</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme	100 år
Tak	35 år
Säkerhetsdörrar	35 år
Fönster	20 år
Trapphus	15 år

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fastighetsunderhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastigetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 22%.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostäder	364 042	364 044
Hyror	161 549	165 099
Övriga intäkter	2 483	10 954
	<u>528 074</u>	<u>540 097</u>

Not 2 Driftkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sotning, OVK	0	33 228
Fastighetsskötsel och städning	4 541	8 438
Reparationer och löpande underhåll	8 706	122 547
Uppvärmning	26 168	22 913
El för drift	36 315	39 923
Vatten	20 127	12 524
Sophämtning	37 969	34 972
Övriga avgifter	4 950	4 950
Förvaltningskostnader	21 629	19 306
Övrigt	40 172	25 143
	<u>200 577</u>	<u>323 944</u>

Not 3 Avskrivningar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Byggnader	29 791	29 791
Ombyggnader	75 409	67 365
Inventarier	6 823	4 350
	<u>112 023</u>	<u>101 506</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utdelning Brandkontoret	3 728	3 330
	<u>3 728</u>	<u>3 330</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader långfristiga skulder	51 403	68 808
Räntekostnader skattekonto	-	-
	<u>51 403</u>	<u>68 808</u>

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Byggnader och mark</u>		
Ack anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 708 921	1 708 921
Nyanskaffning	-	-
Avyttring och utrangering	-	-
Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	1 708 921	1 708 921
Ack avskrivning enl plan		
Vid årets början	-323 821	-294 030
Avyttringar och utrangering	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-29 791	-29 791
Vid årets slut	-353 612	-323 821
Ack nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Återförd nedskrivning	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Planenligt restvärde	<u>1 355 309</u>	<u>1 385 100</u>
Varav byggnader	1 135 954	1 225 327
Varav mark	219 355	219 355
<u>Ombyggnader</u>		
Ack anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 871 137	1 589 887
Nyanskaffning	-	-
Avyttring och utrangering	-	-
Vid årets slut	1 871 137	1 589 887
Ack avskrivning enl plan		
Vid årets början	-385 283	-242 509
Avyttringar och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-75 409	-67 365
Vid årets slut	-460 692	-309 874
Planenligt restvärde	<u>1 410 445</u>	<u>1 280 013</u>
Bokförda värden		
Byggnader	1 135 954	1 225 327
Mark	219 355	219 355
Ombyggnader	1 410 445	1 280 013
	<u>2 765 754</u>	<u>2 724 695</u>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 549 000 kr, varav mark 12 000 000.
Värde år 1955.

<u>Maskiner och inventarier</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ack anskaffningsvärdet		
Vid årets början	213 950	179 837
Nyanskaffning	-	34 113
Avyttring och utrangering	-	-
Vid årets slut	213 950	213 950
Ack avskrivning enl plan		
Vid årets början	-186 660	-175 488
Avyttringar och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-6 823	-11 172
Vid årets slut	-193 483	-186 660
Planenligt restvärde	20 467	27 290
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Försäkring	13 549	13 300
TvåAB	-	1 189
Fakturering av överlåtelseavgifter, el	-	8 483
	13 549	22 972
<u>Not 8 Kassa och bank</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nordea	279 732	359 443
	279 732	359 443

Not 9 Skulder till kreditinstitut och andra finansiella instrument

<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränte- ändring</u>	<u>Löptid</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nordea Hypotek	1,01%	2017-06-21	tillsvidare	1 500 000	1 650 000
Nordea Hypotek	1,10%	2018-06-21	tillsvidare	1 500 000	1 700 000
		Summa		3 000 000	3 350 000
Avgår kortfristig del				-	-16 500
		Summa		3 000 000	3 333 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupen el, värme	7 319	6 045
Upplupna räntor	1 474	4 272
Förskottsbetalda avgifter/hyror	12 690	16 242
Övriga poster	8 000	31 866
	29 483	58 425

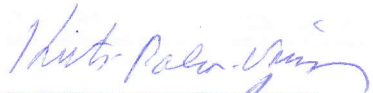
Not 11 Ställda säkerheter avseende egna skulder

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Uttagna pantbrev i fastighet	3 600 000	3 600 000
	3 600 000	3 600 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2 016</u>	<u>2 015</u>
	Inga	Inga

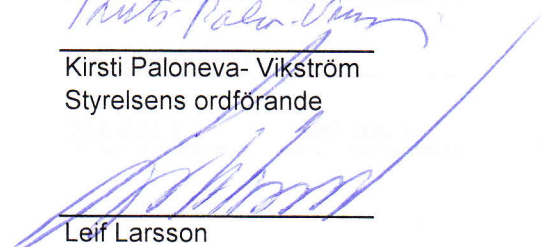
Stockholm den 28 april 2017



Kirsti Paloneva- Vikström
Styrelsens ordförande

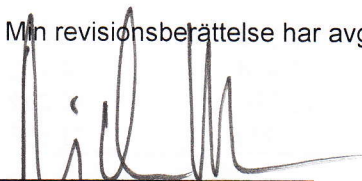


Cecilia Täveby
Ledamot



Leif Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den



Nicholas Wennö
Av föreningsstämma vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kattryggen 20

Org.nr: 702002-9968

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF KATTRYGGEN 20 för år 2016.

Rapport om årsredovisningen

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. Granskningen har utförts enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn 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 revisorn 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 föreningens finansiella ställning per 31 december 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2016.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2017- 05-07

Nicholas Wennö

