

Årsredovisning
för
Brf Kattryggen 14

716417-9843

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Kattryggen 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet Kattryggen 14, org.nr 716417-9843, Brännkyrkagatan 38, Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kristina Murman	Styrelseledamot/Ordförande
Bibbi Eberstein	Styrelseledamot
Mikael Koppelman	Styrelseledamot
Chary Westberg	Suppleant
Greta Åkesson	Suppleant

Betalning av fakturor och handläggning av månadsavgifter har gjorts av Kristina Murman.

Revisor

Revisor är Ann-Christine Skyttberg, Parsells Revisionsbyrå AB är vald till revisor på Årsstämma juni 2016.

Årsredovisningen för 2016 upprättas av Allegretto.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2016.
Beslut/frågor i vår stämma har handlagts i styrelsen under 2016.
En översyn av våra stadgar beslutades i stämman, detta främst för nya regler om "Andra hand". Detta boende har minskat betydligt, endast en under 2016 och arbetet med våra stadgar har stannat upp.
Styrelsen har istället prioriterat andra frågor under året som trapphusmålning, ersättning för utlägg av åtgärder för en vattenskada samt handläggning av en större lägenhetsombyggnad.
Trapphusmålningen blev klar i juli och vi höll vår budget.
Vattenskadan blev slutligen reglerad i oktober, vårt utlägg var totalt 73 973 kr.
Ombyggnaden krävde godkännande från föreningen och vi anlätade en besiktningsman från SBC som stöd i byggfrågorna. Vi gav vårt godkännande i december.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten

Redovisning av utförda underhållsarbeten under 2016, löpande åtgärder

Justering av vår port samt en lägenhetsdörr (efter målning), Långbro Bygg, 5 438 kr.
Klotter vid två tillfällen, Color off, 3 500 kr.
Rengöring av våra sopkärl, Industrimålning, 2 063 kr.
Rengöring av kanal, filter i torkskåp, Peter Sotare, 6 250 kr.
Reparation tvättmaskin, Söderkyl, 2 456 kr.
Byte av UV lampa i soprum, Biozone, 1 088 kr.
Ingen snöskottning av tak har behövts under året.

Större planerade underhållsarbeten

Ommålning av trapphus och byte av trappbelysning vår/sommar, 317 872 kr.
Byte av trappbelysningen till en mer passande modell för fastighetens ålder samt till ledlampor.
En dokumenterad sammanställning finns om anbud, förberedelser samt målningprocessen.

Övrigt

Vårt städbolag, trapphus - har bytt ägare, ett nytt avtal finns med samma villkor som tidigare. Vårt avtal med Stockholms Stadsnät har förlängts med ytterligare tre år. Lägre pris samt att kapaciteten är utökad till 200 Mbit.
I november snöade det kraftigt och syrener och buskar klarade ej av snötyngden, 2-3 st syrener måste sågas/klippas ned. En mindre kostnad för bortforsling av ris uppstod och förhoppningsvis kommer träden att växa upp igen.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 17 200 000 kr samt en beräknad årshyra till 426 670 kr, underlag är Hyreshusenhet, fastighetstaxeringar 2016.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, Stockholm samt tilläggsförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen.
Ett fast avtal har gjorts för 2016 med Fortum om kostnad för Fjärrvärme.
Årsavgiften är den samma som 2015.
Vi anlitar Revisionsfirman Allegretto för bokföring.
Alla tillgångar är samlade på Handelsbanken:
Ett lån på 300 000 kr för trapphusrenoveringen har tagits hos Handelsbanken, amorteras under 15 år, räntan är rörlig tills vidare. Lånet är 298 500 kr vid årsskiftet.

Medel 31 december 2016:

- E-kapitalkonto: 20 476 kr.

- Affärskonto: 57 614 kr.

- Affärskonto där alla löpande betalningar samt föreningens avgifter samlas: 179 215 kr.

Medlemsinformation

Lgh 02/1201 Sahlberg Brännkyrkagatan 38 är uthyrd i andra hand en kortare tid.

En försäljning under året.

Lgh 10/1201 Giertz/Karlsson Brännkyrkag. 38 A såld i juli 2016 till Askergren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	401	351	348	323
Resultat efter finansiella poster	-349	-32	-17	-121
Soliditet (%)	88	98	98	98

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 103 882	50 000	134 827	2 272 633	-31 987	3 529 355
Fond yttre underhåll 2014			21 000	-21 000		0
Fond yttre underhåll 2015			10 648	-10 648		0
Disposition av föregående års resultat:				-31 987	31 987	0
Årets resultat					-348 508	-348 508
Belopp vid årets utgång	1 103 882	50 000	166 475	2 208 998	-348 508	3 180 847

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 208 998
årets förlust	-348 508
	1 860 490

disponeras så att avsättning yttre underhållsfond i ny räkning överföres	5 100
	1 855 390
	1 860 490

Företagets 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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	400 529	351 041
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		400 529	351 041
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-43 940	-44 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-36 955	-36 955
Övriga rörelsekostnader	5	-666 863	-294 700
Summa rörelsekostnader		-747 758	-376 098
Rörelseresultat		-347 229	-25 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 279	-6 937
Summa finansiella poster		-1 279	-6 930
Resultat efter finansiella poster		-348 508	-31 987
Resultat före skatt		-348 508	-31 987
Årets resultat		-348 508	-31 987

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 058 186	3 071 827
Inventarier, verktyg och installationer	9	256 890	280 204
Summa materiella anläggningstillgångar		3 315 076	3 352 031
Summa anläggningstillgångar		3 315 076	3 352 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		192	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 810	8 980
Summa kortfristiga fordringar		4 002	8 987
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		257 306	253 179
Summa kassa och bank		257 306	253 179
Summa omsättningstillgångar		261 308	262 166
SUMMA TILLGÅNGAR		3 576 384	3 614 197

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 103 882	1 103 882
Reservfond		50 000	50 000
Fond för yttre underhåll		166 475	134 827
Summa bundet eget kapital		1 320 357	1 288 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 208 998	2 272 633
Årets resultat		-348 508	-31 987
Summa fritt eget kapital		1 860 490	2 240 646
Summa eget kapital		3 180 847	3 529 356
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		292 500	0
Summa långfristiga skulder		292 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 000	0
Leverantörsskulder		3 810	1 938
Skatteskulder		25 110	24 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	68 117	58 304
Summa kortfristiga skulder		103 037	84 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 576 384	3 614 197

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Avgifter bostadsrätt	400 529	351 041
	400 529	351 041

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Redovisningstjänster	-24 900	-5 031
Förbrukningsinventarier	0	-2 349
Föreningsavgift, avdragsgilla	0	-3 810
Ersättningar till revisor	-15 381	-32 894
Övriga kostnader	-3 659	-359
	-43 940	-44 443

Not 4 Avskrivningar

	2016	2015
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-13 641	-13 641
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	-23 314	-23 314
	-36 955	-36 955

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Vatten och avlopp	-21 602	-14 553
Värme	-121 477	-113 240
El för belysning	-16 714	-16 063
Städning och renhållning	-21 073	-27 399
Reparation/underhåll av fastighet	-392 849	-40 668
Internet	-30 860	-25 900
Förbrukningsmaterial	-3 364	-3 828
Com Hem	-1 833	-1 824
Fastighetsförsäkringspremier	-27 050	-22 731
Plantering gården	-2 855	-2 679
Fastighetsskatt/avgift	-12 680	-12 430
Sotning	-14 506	0
Övriga lokal/fastighetskostnader	0	-13 384
	-666 863	-294 699

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	0	7
	0	7

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader	-1 279	-123
Bankkostnader	0	-4 374
Resultat vid försäljning av värdepapper	0	-2 440
	-1 279	-6 937

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 890 497	4 301 582
Omklassificeringar	0	-411 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 890 497	3 890 497
Ingående avskrivningar	-818 670	-946 596
Omklassificeringar	0	141 567
Årets avskrivningar	-13 641	-13 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 311	-818 670
Utgående redovisat värde	3 058 186	3 071 827
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	7 600 000
	17 200 000	14 600 000
Bokfört värde byggnader	1 212 464	1 226 105
Bokfört värde mark	1 845 722	1 845 722
	3 058 186	3 071 827

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 775	42 500
Omklassificeringar	0	381 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 775	423 775
Ingående avskrivningar	-143 571	-8 500
Omklassificeringar	0	-111 757
Årets avskrivningar	-23 314	-23 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 885	-143 571
Utgående redovisat värde	256 890	280 204

Not 10 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	268 500	0
	268 500	0


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Renhållning och sophämtning	0	600
Värme dec	17 065	16 081
El dec	0	1 472
Reparation/underhåll fastighet	11 963	0
Bankkostnad	0	462
Redovisning och revision	15 000	15 000
Förutbetalda bostadsrättsavgifter	24 089	24 689
	68 117	58 304

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2017, 04, 17.


Kristina Murman
Ordförande


Bibi Eberstein


Mikael Koppelman

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-20


Ann-Christine Skyttberg
Godkänd revisor, FAR

PARSELLS REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kattryggen 14 org nr 716417-9843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattryggen 14 för år 2016.

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 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 de 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. De 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

- Dessutom identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra

en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Kattryggen 14 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 skaffa 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
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Stockholm den 20 april 2017


Ann-Christine Skyttberg

Godkänd revisor, FAR