

Årsredovisning
för
Brf Kattryggen 15

716416-5818

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Kattryggen 15, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 1985-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun
KATTRYGGEN 15 1980 Stockholm

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 255 kvadratmeter, varav 1 127 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 128 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

3 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
3 st	5 rum och kök

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Bemannings mm	128 kvm	3 år

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret (Stockholms stads brandförsäkringsbolag). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgick under 2016 till 1268 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 31 880 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 444 000 kr och markvärde 18 436 000 kr. Värdeår är 1983.

Förvaltning

Avtal

Internetleverantör
Kabel TV
Internet uppkopplingstyp
Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Ownit
ComHem
Bredband
Styrelsen
Styrelsen
Fastum UBC

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 juli 1984.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 572 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 25 999 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 april 2016 haft följande sammansättning:

Gert Magnusson	ordförande
Hans Wärn	kassör
Dan Fahrman	sekreterare
Owe Thyrestam	ledamot
Nils Sylwan	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Christina Grenabo
Per-Arne Sandegren

Revisorssuppleant
Hjalmar Delehag

Valberedning

Maria Nilsson
Nina Lindberg

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört gemensam vårstädning och höstarbete.

Föreningen har under 2016 amorterat sina fastighetslån med 290 000.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder:

År

Ommålning av hyreslokal	2016
Ny mangel i tvättstugan	2016
Nockräcke och vajersystem på taket	2016
Ommålning av tak vid loftgångar	2016
Ommålning och underhåll av fönster	2014
OVK	2013
Utbyte utrustning värmeundercentral	2013
Dragning av nytt bredband	2012
Nya maskiner tvättstuga	2011-2012
Byte samtliga nycklar	2011
Hissunderhåll	2011
Underhåll av reglersystem värme	2011
Upprustning av gården	2010
Stamspolning	2010
Föreningen har under 2012 upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till 2026.	

Planerad åtgärd

År

Stamspolning	2017
OVK	2017

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 medlemmar. Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.
Av föreningens lägenheter har ingen överlåtits under året.

SMS
NAR

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	865,64	865,64	865,64	919,26
Resultat efter finansiella poster	273,28	254,04	162,69	111,67
Årets resultat exkl avskrivningar	350,59	328,66	231,43	180,42
Soliditet (%)	54,44	50,84	48,49	47,24
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 467,00	3 724,00	3 831,00	3 907,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	1,43	2,47	3,43
Fastighetens belåningsgrad (%)	44,12	46,92	48,75	50,35
Skuldkvot	4,51	4,85	4,99	4,79

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetensbelåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Skuldkvot

Nettoomsättningen i förhållande till fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 850 000	563 137	1 881 142	254 038	4 548 317
Disposition av föregående års resultat:		25 999	228 039	-254 038	0
Årets resultat				273 280	273 280
Belopp vid årets utgång	1 850 000	589 136	2 109 181	273 280	4 821 597

PKS
DAN

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 109 181
årets vinst	273 280
	2 382 461

disponeras så att	
till yttre fonden reserveras enligt styrelsens beslut	25 999
i ny räkning överföres	2 356 462
	2 382 461

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

19/11
JW

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	865 644	865 644
Övriga rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		865 645	865 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-382 088	-384 802
Övriga externa kostnader	4	-94 079	-91 255
Avskrivningar		-77 311	-74 579
Summa rörelsekostnader		-553 478	-550 636
Rörelseresultat		312 167	315 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 999	-61 324
Summa finansiella poster		-38 887	-60 970
Resultat efter finansiella poster		273 280	254 038
Årets resultat		273 280	254 038

PKS
JMW

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	8 143 707	8 212 451
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 413	35 321
Summa materiella anläggningstillgångar		8 184 120	8 247 772

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	185 196	185 196
Summa finansiella anläggningstillgångar		185 196	185 196
Summa anläggningstillgångar		8 369 316	8 432 968

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	348 038	463 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 061	46 697
Summa kortfristiga fordringar		387 099	510 155

Kassa och bank

Kassa och bank		100 642	3 132
Summa kassa och bank		100 642	3 132
Summa omsättningstillgångar		487 741	513 287

SUMMA TILLGÅNGAR

8 857 057

8 946 255

P/b
JW

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 850 000	1 850 000
Fond för yttre underhåll		589 136	563 137
Summa bundet eget kapital		2 439 136	2 413 137
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 109 181	1 881 142
Årets resultat		273 280	254 038
Summa fritt eget kapital		2 382 461	2 135 180
Summa eget kapital		4 821 597	4 548 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 907 443	4 197 443
Summa långfristiga skulder		3 907 443	4 197 443
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 188	67 597
Skatteskulder		77 934	37 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	40 895	95 530
Summa kortfristiga skulder		128 017	200 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 857 057	8 946 255

ms
JAW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	643 404	643 404
Hyror lokaler	222 240	222 240
	865 644	865 644

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	0	2 000
Trädgårdsskötsel	1 335	0
Städkostnader	14 432	16 023
Hyra av entrémattor	3 457	4 470
Snöröjning/sandning	5 000	10 000
Serviceavtal	24 639	24 235
Hisskostnader	6 829	4 619
Sotning (ej planerad)	2 476	0
Reparationer	12 286	12 758
Hissreparationer	12 083	0
Planerat underhåll	18 125	39 396
Fastighetsel	52 010	44 570
Uppvärmning	116 546	112 139
Vatten och avlopp	20 203	16 797
Avfallshantering	15 959	16 181
Försäkringskostnader	22 745	27 400
Kabel-tv	19 936	19 492
Bredband	33 432	33 432
Förbrukningsmaterial	595	1 290

mf
JW

382 088 **384 802**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	22 800	19 980
Fastighetsavgift	17 766	17 388
Porto	940	940
Föreningsgemensamma kostnader	13 316	2 651
Ekonomisk förvaltning	34 500	34 000
Bankkostnader	4 490	3 750
Övriga poster	267	12 546
	94 079	91 255

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 099 895	9 099 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 099 895	9 099 895
Ingående avskrivningar	-887 444	-818 700
Årets avskrivningar	-68 744	-68 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-956 188	-887 444
Utgående redovisat värde	8 143 707	8 212 451

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 283	55 283
Inköp	13 659	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 942	55 283
Ingående avskrivningar	-19 962	-14 127
Årets avskrivningar	-8 567	-5 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 529	-19 962
Utgående redovisat värde	40 413	35 321

PMJ 

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea Likviditetsinvest	185 196	185 196
	185 196	185 196

Marknadsvärde per 2016-12-31: 243 494 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1	1
Avräkningskonto förvaltare	348 037	463 457
	348 038	463 458

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ownit	8 358	8 358
Com hem jan-mars 2017	5 110	4 984
Brandkontoret	24 337	22 745
Fastum	0	9 360
eGain Sweden	1 256	1 250
	39 061	46 697

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,72	2018-04-28	3 441 443	3 441 443
SEB	0,58	2018-06-28	466 000	756 000
			3 907 443	4 197 443

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	8 454 900	8 454 900
	8 454 900	8 454 900

MS
JAN

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	840	437
Fortum el	5 500	4 207
Fortum värme	12 500	16 347
Förutbetalda avgifter och hyror	22 055	69 644
	40 895	90 635

Stockholm den 24 APRIL 2017



Gert Magnusson
Ordförande



Hans Wärn



Dan Fahrman

Owe Thyrestam



Vår revisionsberättelse har lämnats

Christina Grenabo
Revisor



Per-Arne Sandegren
Revisor

