

# Årsredovisning

---

## *BRF Kattryggen 2*

769619-0565

Styrelsen för BRF Kattryggen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Föreningen förvärvade i juli 2015 fastigheten Kattryggen 2 i Stockholms kommun. Av föreningens 9 lägenheter är 8 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. I fastigheten finns en lokal och ett valv som är upplåtna som hyresrätter. Föreningen består av 11 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

### Avgifter

Inga avgiftshöjningar är planerade under 2018 men styrelsen ser succesivt över detta.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Peder Lindblom	Ledamot (januari-juni)
Jeanette Malkan	Ledamot
Stefan Cederblad	Ledamot
Stig Melin	Ledamot (från juni)
Anna Cargelius	Suppelant
Carita Lesche	Suppleant (från december)
Stig Melin	Suppleant (till juni)

Firman tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

### Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Annelie Carlsson, Creativ Redovisning AB.

### Väsentliga händelser

Följande tekniska arbeten har utförts:

Föreningen har slutfört bygget av ett eget fibernät i fastigheten från husnod till alla lägenheter samt affärslokal. Avtal tecknat med Bahnhof för kollektivt bredband 1Gbit/1Gbit för alla lägenheter. Hyresgäst i affärslokal har möjlighet att teckna företagsavtal med Bahnhof.

Porttelefonsystem med brickor installerat vid entré Tavastgatan 17 och Brännkyrkagatan 32 för att förstärka skalskyddet.

Följande underhållsarbeten har utförts:

Fönsterrenovering samt byte innerglas till isolerglas och i samband med det målning av gårdsdörrar samt entré Brännkyrkagatan 32. Alla fönsterbågar i fastigheten har nu 3-glasfönster förutom glaspartier i entré samt skyltfönster i affärslokal som har 2-glasfönster.

Omtrådning av elledningar i tyg i sista lägenheten samt omdragningar för fastighetsel. Anpassning av el i lokal. Gas helt utfasad från fastigheten.

Föreningen har ingått avtal om balkongbygge med en bostadsrättsinnehavare enligt tidigare stämmobeslut. För att minska ekonomiska risken så har hela kontraktssumman erlagts som deposition till föreningen. Förberedelserna för entreprenaden har startat.

Hyreskontraktet för affärslokal och valv avslutades 2016-12-31. Tre-årskontrakt för ny hyresgäst för affärslokal klart från 2017-02-01. Tio-årskontrakt för hyresgäst valvet klart från 2017-07-01.

Styrelsen har efter upphandling valt att binda föreningens lån på 2, 3, 4 och 5 år.

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltning handhas på uppdrag av styrelsen av Hefab Redovisning AB. Den tekniska förvaltning sköter styrelsen i egen regi.

**Yttre fond**

Eftersom föreningen genomför undrhållsarbeten och underhållsplanen är under bearbetning så föreslås ingen avsättning till yttre fond.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>
Nettoomsättning	660	684	337
Resultat efter finansiella poster	-84	-36	49
Soliditet %	70	71	70

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	27 655 635	49 409	-36 436	<b>27 668 608</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-36 436	36 436	<b>0</b>
Årets resultat			-84 037	<b>-84 037</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 655 635</b>	<b>12 973</b>	<b>-84 037</b>	<b>27 584 571</b>

**RESULTATDISPOSITION***Medel att disponera:*

Balanserat resultat	12 973
Årets resultat	-84 037
<i>Summa</i>	<i>-71 064</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-71 064
<i>Summa</i>	<i>-71 064</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter		381 506	380 916
Hysesintäkter		278 300	303 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>659 806</b>	<b>684 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-353 935	-361 645
Personalkostnader	3	-28 350	-27 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-230 781	-210 266
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-613 066</b>	<b>-599 907</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 740</b>	<b>84 363</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-130 777	-120 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 777</b>	<b>-120 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-84 037</b>	<b>-36 436</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-84 037</b>	<b>-36 436</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-84 037</b>	<b>-36 436</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 944 334	37 353 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	55 666	24 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>38 000 000</i>	<i>37 377 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 000 000</b>	<b>37 377 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 679	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 382	13 987
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>30 061</i>	<i>13 987</i>
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		1 326 893	1 623 730
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 326 893</i>	<i>1 623 730</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 356 954</b>	<b>1 637 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 356 954</b>	<b>39 014 717</b>

2017-12-31 2016-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser 27 655 635 27 655 635

*Summa bundet eget kapital* 27 655 635 27 655 635

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 12 973 49 409

Årets resultat -84 037 -36 436

*Summa fritt eget kapital* -71 064 12 973

**Summa eget kapital 27 584 571 27 668 608**

**Långfristiga skulder**

8

Skulder till kreditinstitut 11 200 000 11 200 000

**Summa långfristiga skulder 11 200 000 11 200 000**

**Kortfristiga skulder**

Förskott på hyror/avgifter 51 802 43 629

Leverantörsskulder 148 011 36 701

Aktuella skatteskulder 56 304 18 450

Övriga skulder 279 000 14 520

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 37 266 32 809

**Summa kortfristiga skulder 572 383 146 109**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 39 356 954 39 014 717**

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

#### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Elkostnader	21 728	21 480
	Uppvärmning	106 633	106 880
	Vatten och avlopp	27 983	12 501
	Renhållning	9 003	8 012
	Städning	21 882	22 944
	Reparationer och underhåll	34 877	65 657
	Hissar	11 370	5 792
	Fastighetsavgift/skatt	37 854	18 450
	Fastighetsförsäkring	29 371	27 313
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Redovisningstjänster	19 468	18 504
	Övriga kostnader	4 360	6 037
	Mäklararvode	-	41 825
	TV/Bredband	23 156	-
		<b>353 935</b>	<b>361 645</b>

Not 3	Styrelsearvoden	2017	2016
	Styrelse	22 398	22 148
	Sociala kostnader	5 952	5 848
	<i>Totalt</i>	<i>28 350</i>	<i>27 996</i>

**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad	0,75 procent, 133 år.
Inventarier	10,00 procent 10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens olika avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	27 002 892	25 889 700
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Investering, gården, elinstallationer, fiber	103 084	1 113 192
Pågående investeringar	715 447	-
Utgående anskaffningsvärden	27 821 423	27 002 892
Ingående avskrivningar	-299 892	-90 700
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-227 197	-209 192
Utgående avskrivningar	-527 089	-299 892
Ingående anskaffningsvärde mark	10 650 000	10 650 000
Utgående anskaffningsvärden	10 650 000	10 650 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>37 944 334</b>	<b>37 353 000</b>
Taxeringsvärden	16 074 000	13 565 000

Förvärvspriset har propotionerats på mark/byggnad utifrån taxeringsvärde.  
Boytan utgör 618 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 148 kvm. Byggår är 1890 och 1945.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 074	-
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Passersystem	35 250	25 074
Utgående anskaffningsvärden	60 324	25 074
Ingående avskrivningar	-1 074	-
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-3 584	-1 074
Utgående avskrivningar	-4 658	-1 074
<b>Redovisat värde</b>	<b>55 666</b>	<b>24 000</b>



Not 7	Likviditetsanalys drift	2017	2016
	Pengar in		
	Avgifter/hyror	659 806	684 270
	Pengar ut		
	Driftskostnader	-353 935	-361 645
	Arvoden	-28 350	-27 996
	Räntekostnader	-130 777	-120 799
	Amortering	0	0
	Likvidpåverkan på driften	146 744	173 830
	Investering i fastighet	-853 781	-1 138 268
	Ingående bankmedel	1 623 730	2 587 941
	Utgående bankmedel	1 047 893	1 623 730

Not 8	Upptagna lån	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken. Fast ränta 1,04% förfallodag 2019-06-30	-2 500 000	-2 500 000
	Handelsbanken. Fast ränta 1,41% förfallodag 2019-06-30	-2 500 000	-2 500 000
	Handelsbanken. Fast ränta 1,12% förfallodag 2020-06-30	-3 500 000	-6 200 000
	Handelsbanken. Fast ränta 1,35% förfallodag 2021-06-30	-1 500 000	-
	Handelsbanken. Fast ränta 1,47% förfallodag 2022-06-30	-1 200 000	-
		<b>-11 200 000</b>	<b>-11 200 000</b>

Av lånen förfaller 11 200 000kr till betalning senare än fem år.

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning, Stadshypotek	11 200 000	11 200 000
		11 200 000	11 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 200 000</b>	<b>11 200 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 2018 02 22



Stig Melin



Jeanette Malkan



Stefan Cederblad

Min revisionsberättelse har lämnats 5 mars 2018



Annelie Carlsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kattryggen 2

Org.nr 769619-0565

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattryggen 2 för räkenskapsåret 2017.

#### *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. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kattryggen 2 för räkenskapsåret 2017.

#### *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 rimlig 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 revisionssed 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2018

  
Annelie Carlsson  
Revisor