

Årsredovisning

för

Brf Kattryggen 15

716416-5818

Räkenskapsåret

2012

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Styrelsen för Brf Kattryggen 15, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
KATTRYGGEN 15	1980	Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	0
2 rok	3
3 rok	8
4 rok	0
5 rok	3

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Bemannings mm	128 kvm	2 år

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförda åtgärder:</u>	<u>År</u>
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
OVK	2010
Ommålning av yttertak	2008

Föreningen har under 2012 upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till 2026.

<u>Planerad åtgärd</u>	<u>År</u>
OVK	2013
Ommålning och underhåll av fönster	2013
Utbyte utrustning värmeundercentral	2013

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Ownit
Kabel TV	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	UBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Av föreningens lägenheter har 1 (1) överlåtits under året.

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gert Magnusson	ordförande
Hans Wärm	kassör
Dan Fahrman	sekreterare

Bertil Eriksson	suppleant
Susanne Petersson	suppleant
Nina Lindberg	suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-10

Revisorer

Christina Grenabo
Per-Arne Sandegren

Valberedning

Maria Nilsson	sammankallande
Owe Thyrestam	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensam vårstädning 13 juni och gemensam höststädning 20 oktober.

Nytt tak över loftgångarna plan 5.

Nytt bredband har dragits i hela fastigheten, för internet, TV och telefoni. I tjänsten får varje lägenhet tillgång till 100 Mb internettrafik och möjlighet till tillval av olika tjänster för TV och telefoni.

En underhållsplan omfattande 2013-2026 har upprättats och distribuerats till alla medlemmar.

Vår tidigare hyresgäst FOSU har ersatts av KPA Bemannings AB. FOSUs hyresskuld från huvudsakligen 2011 har vi genom inkassobolag sökt driva in. Då detta fortfarande inte reglerats under 2012, har styrelsen beslutat kostnadsföra denna fordran i bokslutet 2012.

Nya medlemmar i vår förening Susanne Petersson och Mattias Barsk.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10..

Årsavgifter

Fr.o.m. den 1 januari 2012 sänktes årsavgifterna med fem procent efter styrelsens beslut.

Ny genomsnittlig årsavgift är 634 kr/kvm.

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Nyckeltal

	2012	2011	2010
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	7 304	7 294	7 334
Lån per kvm bostadsyta kr	4 171	4 522	4 818
Genomsnittlig skuldränta %	3,70	3,67	3,14
Fastighetens belåningsgrad %	51,89	55,18	58,50

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 585 202
årets vinst	99 575
	1 684 777
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	25 999
i ny räkning överföres	1 658 778
	1 684 777

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	714 888	772 302
Hysesintäkter	1	241 237	222 252
Övriga rörelseintäkter		-1	0
Summa nettoomsättning		956 124	994 554
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-134 014	-81 082
Driftskostnader	3	-314 795	-287 208
Administrationskostnader	4	-145 926	-79 150
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-37 528	-38 410
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-632 263	-485 850
Avskrivning byggnad		-44 494	-44 310
Avskrivningar övrigt		-2 764	0
Summa avskrivningar		-47 258	-44 310
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		276 603	464 394
Ränteintäkter		4 467	6 570
Räntekostnader		-181 235	-193 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260	-433
Summa kapitalnetto		-177 028	-187 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 575	277 288
ÅRETS RESULTAT		99 575	277 288

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	6 820 124	6 864 618
Mark		1 356 059	1 356 059
Bredband		52 519	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 228 702	8 220 677
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	6		
Långfristiga värdepappersinnehav		300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		8 528 702	8 520 677
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	74 150
Övriga fordringar	7	27 977	-29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 476	55 852
Avräkningskonto förvaltare		119 542	245 454
Summa kortfristiga fordringar		169 995	375 427
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		340 534	338 723
Summa kassa och bank		340 534	338 723
Summa omsättningstillgångar		510 529	714 150
SUMMA TILLGÅNGAR		9 039 231	9 234 827

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 500 000	1 500 000
Upplåtelseavgift		350 000	350 000
Föreningens fond för yttre underhåll		485 140	459 141
Summa bundet eget kapital		2 335 140	2 309 141
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 585 202	1 333 913
Årets resultat		99 575	277 288
Summa fritt eget kapital		1 684 777	1 611 201
Summa eget kapital		4 019 917	3 920 342
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		4 280 793	4 740 677
Summa långfristiga skulder		4 280 793	4 740 677
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		420 232	355 160
Leverantörsskulder		90 446	91 703
Skatteskulder	11	75 938	38 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	151 905	88 535
Summa kortfristiga skulder		738 521	573 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 039 231	9 234 827
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Företagsinteckningar		8 454 900	8 454 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kattryggen 15
716416-5818

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	-714 888	-772 302
Hysesintäkter lokal	-241 237	-222 252
	-956 125	-994 554

2 Reparation och underhåll

	2012	2011
Yttre reparationer	66 923	12 330
Reparationer hiss	3 612	15 943
Reparationer tvättstuga	30 726	52 214
Trädgårdskostnader	0	595
Rep av huskropp utvändigt	32 753	0
	134 014	81 082

Brf Kattryggen 15
716416-5818

3 Driftkostnader

	2012	2011
Hiss serviceavtal	5 570	5 392
Snöröjning/sandning	14 125	17 453
Städning Entreprenad	19 080	22 679
El	55 072	54 369
Uppvärmning	101 375	103 311
Vatten	18 094	14 518
Sophämtning	14 958	13 544
Fastighetsförsäkring	41 776	34 221
Kabel-TV	18 304	17 964
Bredband	11 887	0
Förbrukningsmaterial	4 656	0
Förbrukningsinventarier	4 130	0
Hiss besiktning	1 815	1 514
Städdagar kostn i samband med	0	2 243
Hyra av entrémattor	3 953	0
	314 795	287 208

4 Administrationskostnader

	2012	2011
Kreditupplysning	115	750
Telefon & porto	2 096	1 170
Arvode förvaltning	28 000	34 856
Ek.förv.,uppdrag utö	2 750	0
Bankkostnader	5 117	3 379
Övr främmande tjänst	23 895	31 109
Förseningsavg ej avd	160	50
Övriga förvaltningskostnader	6 655	7 836
Befarad förlust hyr/avg. fordr	74 150	0
Avgifter Bolagsverket	900	0
Lämnade bidrag och gåvor	100	0
Inkasso- och KFM-avgifter	1 988	0
	145 926	79 150

Brf Kattryggen 15
716416-5818

5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	8 857 395	8 857 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 857 395	8 857 395
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-636 718	-592 408
Årets avskrivningar	-44 494	-44 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-681 212	-636 718
Utgående redovisat värde	8 176 183	8 220 677
Taxeringsvärden byggnader	12 970 000	12 970 000
Taxeringsvärden mark	13 160 000	13 160 000
	26 130 000	26 130 000

6 Värdepapper

Nordea Likviditetsinvest

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående balans	300 000	300 000

7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkn. för skatter och avg.	18 446	-29
Övriga kortfristiga fordringar	9 531	0
	27 977	-29

Brf Kattryggen 15
716416-5818

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	41 776
Com hem	4 712	4 576
Snöavtal	2 250	2 500
UBC ekonomisk förvaltning	7 156	7 000
Ownit	8 358	0
	22 476	55 852

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 850 000	459 141	1 333 913	277 288
Disposition av föregående års resultat		25 999	251 289	-277 288
Årets resultat				99 575
Belopp vid årets utgång	1 850 000	485 140	1 585 202	99 575

10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
SEB, ränta 3,48% bundet till 2014-04-28	3 825 209	4 062 300
SBAB, ränta 4,50% rörlig	875 816	1 033 537
Avgår kortsiktig del av skulden	-420 232	-355 160
	4 280 793	4 740 677

11 Fastighetsskatt/avgift

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt tax 2012	19 300	19 300
Fastighetsavgift tax 2012	18 228	19 110
Fastighetsskatt/avgift tax 2013	38 410	0
	75 938	38 410

Brf Kattryggen 15
716416-5818

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Sita sophämtning	1 351	1 051
Fortum el	4 637	5 184
Upplupna utg.räntor	752	785
Förskottsbet. intäkt	71 676	81 515
Fortum värme	16 643	0
Städning	1 313	0
Ownit	55 283	0
Nordea	250	0
	151 905	88 535

Stockholm den
Brf. Kattryggen 15

Gert Magnusson
Ordförande

Hans Wörn
Kassör

Dan Fahrman
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Christina Grenabo

Per-Arne Sandegren