

Årsredovisning

för

Brf Kattryggen 15

716416-5818

Räkenskapsåret

2011

404
M

Styrelsen för Brf Kattryggen 15, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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
Datautbildning mm	128 kvm	2 år

EM
M

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2012.
Underhållsplanen uppdaterades 2010-01-01.

Genomförda åtgärder:

Hissunderhåll	2011
Underhåll av reglersystem värme	2011
Upprustning av gården	2010
Stamspolning	2010
OVK	2010
Ommålning av yttertak	2008

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Av föreningens lägenheter har 1 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gert Magnusson	ordförande
Erik Wennberg	kassör
Nina Lindberg	sekreterare

Bertil Eriksson	suppleant
Lars Lundvall	suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Grenabo
Hans Wärn

Valberedning

Maria Nilsson sammankallande
Owe Thyrestam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensam vårstädning genomfördes den 21:a maj.

Gemensam höststädning genomfördes den 22:a oktober.

Ny tvättmaskin och torktumlare installerades i tvättstugan då de gamla gick sönder.

Nya medlemmar i föreningen: Peter Andersson Hjelte och Gabriella Hjelte.

Månadsavgiften sänktes i två steg om vardera 5%.

Vi har bytt ekonomisk förvaltare från SBC till UBC.

Vi hade gårdsfest för alla medlemmar den 13:e september.

Vår hyresgäst FOSU har haft ekonomiska problem och har inte betalat fyra månadshyror under 2011 ej heller för januari 2012. Detta trots en överenskommelse om avbetalningsplan för de första två månaderna med styrelsen.

FOSU:s hyreskontrakt sades upp den 27:e december.

Eda
NL

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ny hyresgäst från och med 1:a februari 2012: KPA Bemannings AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Årsavgifter

Under år 2011 var genomsnittlig årsavgift 685 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om sänkning av årsavgifterna med fem procent fr.o.m. den 1 januari 2012. Ny genomsnittlig årsavgift är 634 kr/kvm.

Nyckeltal

	2011	2010
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	7 294	7 334
Lån per kvm bostadsyta kr	4 522	4 818
Genomsnittlig skuldränta %	3,67	3,14
Fastighetens belåningsgrad %	55,18	58,5

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 1 277 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	1 333 913
årets vinst	277 288
	1 611 201

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	25 999
i ny räkning överföres	1 585 202
	1 611 201

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

6/11
ML

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	772 302	726 102
Hysesintäkter	1	222 252	222 240
Övriga rörelseintäkter		0	1 000
Summa nettoomsättning		994 554	949 342
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-87 988	-191 574
Driftskostnader	3	-280 302	-303 140
Administrationskostnader	4	-79 150	-94 431
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	5	-38 410	-37 178
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-485 850	-626 323
Avskrivning byggnad		-44 310	-36 552
Avskrivningar övrigt		0	-7 764
Summa avskrivningar		-44 310	-44 316
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		464 394	278 703
Ränteintäkter		6 570	1 540
Räntekostnader		-193 243	-170 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433	0
Summa kapitalnetto		-187 106	-169 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		277 288	109 439
ÅRETS RESULTAT		277 288	109 439

Godk
NL

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	6 864 618	8 264 987
Mark		1 356 059	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 220 677	8 264 987
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	300 000	300 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 200
Summa anläggningstillgångar		8 520 677	8 565 187
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		74 150	0
Övriga fordringar		-29	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 852	38 665
Avräkningskonto förvaltare		245 454	64 160
Summa kortfristiga fordringar		375 427	102 887
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		338 723	613 900
Summa kassa och bank		338 723	613 900
Summa omsättningstillgångar		714 150	716 787
SUMMA TILLGÅNGAR		9 234 827	9 281 974

E. Ahl
NL

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		459 141	433 142
Summa bundet eget kapital		2 309 141	2 283 142
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 333 913	1 250 473
Årets resultat		277 288	109 439
Summa fritt eget kapital		1 611 201	1 359 912
Summa eget kapital		3 920 342	3 643 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 740 677	5 102 200
Summa långfristiga skulder		4 740 677	5 102 200
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		355 160	327 968
Leverantörsskulder		91 703	56 516
Skatteskulder		38 410	37 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	88 535	115 058
Summa kortfristiga skulder		573 808	536 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 234 827	9 281 974
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Företagsinteckningar		8 454 900	8 454 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

gck
NL

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.

I kassaflödesanalysen ingår avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning i likvida medel. I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	772 302	726 102
Hysesintäkter lokal	222 252	222 240
	994 554	948 342

GA
NL

2 Reparation och underhåll

	2011	2010
Yttre reparationer	0	1 175
Reparationer hiss	15 943	43 580
Hiss, besiktning	1 514	1 335
Hiss, serviceavtal	5 392	0
Löpande reparationer	12 330	104 356
Reparationer ventila	0	14 965
Reparationer tvättst	52 214	3 924
Underhåll fönster	0	1 181
OVK-besiktning	0	15 625
Trädgårdskostnader	595	5 433
	87 988	191 574

3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	0	1 500
Snöröjning/sandning	17 453	23 125
Städning Entreprenad	22 679	24 342
El	54 369	64 427
Uppvärmning	103 311	115 700
Vatten	14 518	14 014
Sophämtning	13 544	9 227
Fastighetsförsäkring	34 221	31 151
Kabel-TV	17 964	17 059
Städdag/Aktivitet	2 243	0
Förbrukningsmaterial	0	2 595
	280 302	303 140

Gda
NL

4 Administrationskostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	750	237
Telefon & porto	1 170	0
Arvode förvaltning	34 856	20 818
Övr administrationsk	7 836	19 942
Ek.förv.,uppdrag utö	0	7 293
Bankkostnader	3 379	0
Övr främmande tjänst	31 109	42 341
Föreningsavgifter	0	3 800
Förseningsavg ej avd	50	0
	79 150	94 431

5 Fastighetsskatt/avgift

	2011	2010
Fastighetsskatt	19 300	37 178
Fastighetsavgift	19 110	0
	38 410	37 178

Gda
NL

6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	8 857 395	8 857 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 857 395	8 857 395
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-592 408	-548 092
Årets avskrivningar	-44 316	-44 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-636 724	-592 408
Utgående redovisat värde	8 220 671	8 264 987
Taxeringsvärden byggnader	12 970 000	12 970 000
Taxeringsvärden mark	13 160 000	13 160 000
	26 130 000	26 130 000

7 Värdepapper

Nordea Likviditetsinvest

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående balans	300 000	300 000

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 776	34 221
Com hem	4 576	4 444
Snöavtal	2 500	0
UBC ekonomisk förvaltning	7 000	0
	55 852	38 665

Göteborg
NL

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 500 000	433 142	1 250 473	109 439
Upplåtelseavgift	350 000			
Disposition av föregående års resultat		25 999	83 440	-109 439
Årets resultat				277 288
Belopp vid årets utgång	1 850 000	459 141	1 333 913	277 288

10 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
SEB, ränta 3,48% bundet till 2014-04-28	4 062 300	4 250 930
SBAB, ränta 4,50% rörlig	1 033 537	1 179 238
Avgår: kortfristig del av skulden	-355 160	-327 968
	4 740 677	5 102 200

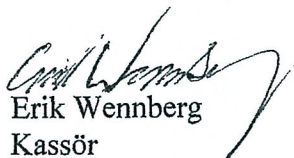
G. Ohl
NL

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Sita sophämtning	1 051	1 026
Fortum el	5 184	10 751
Upplupna utg.räntor	785	0
Förskottsbet. intäkt	81 515	82 679
	88 535	94 456

Stockholm den
Brf. Kattryggen 15




Erik Wennberg
Kassör


Nina Lindberg
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den


Christina Grenabo


Hans Wörn

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMETSÅRET 2011

Bostadsrättsföreningen Kattryggen 15

Undertecknade revisorer har granskat styrelsens årsredovisning för verksamhetsåret 2011.

Redovisningen har utförts av UBC Ekonomisk Förvaltning.

Vi tillstyrker den i årsredovisningen intagna balansräkningen per den 31 december 2011 och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2011.

Stockholm 17 april 2012



Christina Grenabo



Hans Wärm