

Årsredovisning
för
Brf Kattryggen 15
716416-5818

Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Kattryggen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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>
Bemanning 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 2014 till 1217 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 398 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 358 000 kr och markvärde 14 040 000 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 24 april 2014 haft följande sammansättning:

Gert Magnusson	ordförande
Hans Wörn	kassör
Dan Fahrman	sekreterare
Owe Thyrestam	ledamot
Bertil Eriksson	suppleant
Susanne Petersson	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
Gabriella Hjelte

Valberedning

Maria Nilsson
Nils Sylwan

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har genomfört gemensam vårstädning och höstarbete.
Under året har samtliga ytterfönster målats om och i samband med det har erforderlig renovering av fönsterkarmar genomförts.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförda åtgärder:</u>	<u>År</u>
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
Ommålning av yttertak	2008
Föreningen har under 2012 upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till 2026.	

Planerad åtgärd

Inga planerade åtgärder

År
2015

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 medlemmar. Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st. Av föreningens lägenheter har 0 (1) överlåtit under året.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	865,64	919,26	956,12	994,55
Resultat efter finansiella poster	162,69	111,67	99,58	277,29
Soliditet (%)	48,49	47,24	44,47	115,81
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 831,00	3 907,00	4 171,00	4 522,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	3,43	3,70	3,67
Fastighetens belåningsgrad (%)	48,75	50,35	51,89	55,18
Årets resultat exkl avskrivningar	231,43	180,42	144,07	321,60

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

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

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 744 455
årets vinst	162 687
	1 907 142
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	25 999
i ny räkning överföres	1 881 143
	1 907 142

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	865 639	919 257
Övriga rörelseintäkter		7	1 000
Summa rörelseintäkter		865 646	920 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-434 962	-490 591
Övriga externa kostnader	3	-97 286	-111 105
Avskrivningar		-74 579	-74 272
Summa rörelsekostnader		-606 827	-675 968
Rörelseresultat		258 819	244 289
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 825	23 371
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	1 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 200	-157 343
Summa finansiella poster		-96 132	-132 614
Resultat efter finansiella poster		162 687	111 675
Årets resultat		162 687	111 675

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 281 195	8 349 939
Inventarier, verktyg och installationer	5	41 156	46 991
Summa materiella anläggningstillgångar		8 322 351	8 396 930
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	185 196	223 371
Summa finansiella anläggningstillgångar		185 196	223 371
Summa anläggningstillgångar		8 507 547	8 620 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	294 801	82 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 122	41 874
Summa kortfristiga fordringar		345 923	124 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 580	1 090
Summa kassa och bank		2 580	1 090
Summa omsättningstillgångar		348 503	125 590
SUMMA TILLGÅNGAR		8 856 050	8 745 891

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 850 000	1 850 000
Fond för yttre underhåll		537 138	511 139
Summa bundet eget kapital		2 387 138	2 361 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 744 455	1 658 778
Årets resultat		162 687	111 675
Summa fritt eget kapital		1 907 142	1 770 453
Summa eget kapital		4 294 280	4 131 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 317 443	4 115 211
Summa långfristiga skulder		4 317 443	4 115 211
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	288 000
Leverantörsskulder		87 440	48 568
Skatteskulder		37 018	36 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	119 869	125 600
Summa kortfristiga skulder		244 327	499 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 856 050	8 745 891

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 454 900	8 454 900
--	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter	643 399	697 017
Hyror lokaler	222 240	222 240
	865 639	919 257

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	0	0
Städ	14 170	16 832
Hyra av entrémattor	12 000	6 559
Snöröjning/sandning	0	13 156
Hisskostnader	7 578	7 381
Övriga serviceavtal	18 786	20 744
Reparationer	30 969	10 111
Hissreparationer	6 251	14 739
Trädgård och utemiljö	449	0
Planerat underhåll	85 863	109 625
El	48 277	55 894
Värme	106 293	103 702
Vatten och avlopp	16 454	19 608
Avfallshantering	14 656	14 786
Försäkringskostnader	19 286	43 917
Kabel-tv	19 260	18 850
Bredband	33 432	33 913
Förbrukningsmaterial	1 238	774
	434 962	490 591

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskatt	19 980	19 980
Fastighetsavgift	17 038	16 940
Porto	705	721
Föreningsgemensamma kostnader	1 464	9 923
Ekonomisk förvaltning	32 624	29 625
Bankkostnader	4 694	4 252
Övriga poster	20 781	29 664

97 286 111 105

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 099 895	8 857 395
Inköp		242 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 099 895	9 099 895
Ingående avskrivningar	-749 956	-681 212
Årets avskrivningar	-68 744	-68 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-818 700	-749 956
Utgående redovisat värde	8 281 195	8 349 939

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 283	55 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 283	55 283
Ingående avskrivningar	-8 292	-2 764
Årets avskrivningar	-5 835	-5 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 127	-8 292
Utgående redovisat värde	41 156	46 991

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Nordea Likviditetsinvest	185 196	223 371
	185 196	223 371

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	1	1
Avräkningskonto förvaltare	294 800	82 625
	294 801	82 626

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ownit	8 358	8 358
Com hem jan-mars 2015	4 873	4 815
Brandkontoret	27 400	19 286
Fastum	9 235	8 156
eGain Sweden	1 256	1 259
	51 122	41 874

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhå	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 850 000	511 139	1 658 778	111 675
Disposition av föregående års resultat:		25 999	85 676	-111 675
Årets resultat				162 687
Belopp vid årets utgång	1 850 000	537 138	1 744 454	162 687

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	1,76	3 441 443	3 527 211
SEB	1,76	876 000	876 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld		0	-288 000
		4 317 443	4 115 211

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	485	1 221
Förutbetalda avgifter och hyror	94 724	101 878
Fortum el	4 592	5 396
Fortum värme	18 546	15 753
Sita renhållning	1 071	1 351
Bankavgift	451	0
	119 869	125 599

Stockholm den.....2015

Gert Magnusson
Ordförande

Hans Wörn

Dan Fahrman

Owe Thyrestam

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christina Grenabo
Revisor

Per-Arne Sandegren
Revisor