

Årsredovisning
för
Brf Kattryggen 15
716416-5818

Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Kattryggen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 2015 till 1243 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. För 2015 föreslår styrelsen en extra avsättning på 170 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 april 2015 haft följande sammansättning:

Gert Magnusson	ordförande
Hans Wörn	kassör
Dan Fahrman	sekreterare
Owe Thyrestam	ledamot
Bertil Eriksson	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
Nina Lindberg

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har genomfört gemensam vårstädning och höstarbete.
Föreningen har under 2015 amorterat sina fastighetslån med 120 000.

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.	
<u>Planerad åtgärd</u>	<u>År</u>
Inga planerade åtgärder	2016

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	865,64	865,64	919,26	956,12
Resultat efter finansiella poster	254,10	162,69	111,67	99,58
Årets resultat exkl avskrivningar	328,66	231,43	180,42	144,07
Soliditet (%)	50,84	48,49	47,24	44,47
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 724,00	3 831,00	3 907,00	4 171,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	2,47	3,43	3,70
Fastighetens belåningsgrad (%)	46,92	48,75	50,35	51,89
Skuldkvot	4,85	4,99	4,79	4,92

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.

Fastighetensbelåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Skuldkvot

Nettoomsättningen i förhållande till fastighetslån.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 881 142
årets vinst	254 098
	2 135 240

disponeras så att	
till yttre fonden reserveras enligt styrelsens beslut	25 999
till yttre fonden föreslås en extra avsättning	170 000
i ny räkning överföres	1 939 241
	2 135 240

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	865 644	865 639
Övriga rörelseintäkter		0	7
Summa rörelseintäkter		865 644	865 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-384 802	-434 962
Övriga externa kostnader	3	-91 255	-97 286
Avskrivningar		-74 579	-74 579
Summa rörelsekostnader		-550 636	-606 827
Rörelseresultat		315 008	258 819
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 825
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 264	-108 200
Summa finansiella poster		-60 910	-96 132
Resultat efter finansiella poster		254 098	162 687
Årets resultat		254 098	162 687

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 212 451	8 281 195
Inventarier, verktyg och installationer	5	35 321	41 156
Summa materiella anläggningstillgångar		8 247 772	8 322 351
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	185 196	185 196
Summa finansiella anläggningstillgångar		185 196	185 196
Summa anläggningstillgångar		8 432 968	8 507 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	463 518	294 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 697	51 122
Summa kortfristiga fordringar		510 215	345 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 132	2 580
Summa kassa och bank		3 132	2 580
Summa omsättningstillgångar		513 347	348 503
SUMMA TILLGÅNGAR		8 946 315	8 856 050

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 850 000	1 850 000
Fond för yttre underhåll		563 137	537 138
Summa bundet eget kapital		2 413 137	2 387 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 881 142	1 744 455
Årets resultat		254 098	162 687
Summa fritt eget kapital		2 135 240	1 907 142
Summa eget kapital		4 548 377	4 294 280
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 197 443	4 317 443
Summa långfristiga skulder		4 197 443	4 317 443
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 597	87 440
Skatteskulder		37 368	37 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	95 530	119 869
Summa kortfristiga skulder		200 495	244 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 946 315	8 856 050

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts
för egna skulder*

Fastighetsinteckningar		8 454 900	8 454 900
Summa ställda säkerheter		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*.

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

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter	643 404	643 399
Hyror lokaler	222 240	222 240
	865 644	865 639

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskötsel	2 000	0
Städ	16 023	14 170
Hyra av entrémattor	4 470	12 000
Snöröjning/sandning	10 000	0
Hisskostnader	4 619	7 578
Övriga serviceavtal	24 235	18 786
Reparationer	12 758	30 969
Hissreparationer	0	6 251
Trädgård och utemiljö	0	449
Planerat underhåll	39 396	85 863
El	44 570	48 277
Värme	112 139	106 293
Vatten och avlopp	16 797	16 454
Avfallshantering	16 181	14 656
Försäkringskostnader	27 400	19 286
Kabel-tv	19 492	19 260
Bredband	33 432	33 432
Förbrukningsmaterial	1 290	1 238
	384 802	434 962

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskatt	19 980	19 980
Fastighetsavgift	17 388	17 038
Porto	940	705
Föreningsgemensamma kostnader	2 651	1 464
Ekonomisk förvaltning	34 000	32 624
Bankkostnader	3 750	4 694
Övriga poster	12 546	20 781

91 255 97 286

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 099 895	9 099 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 099 895	9 099 895
Ingående avskrivningar	-818 700	-749 956
Årets avskrivningar	-68 744	-68 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-887 444	-818 700
Utgående redovisat värde	8 212 451	8 281 195

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 283	55 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 283	55 283
Ingående avskrivningar	-14 127	-8 292
Årets avskrivningar	-5 835	-5 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 962	-14 127
Utgående redovisat värde	35 321	41 156

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea Likviditetsinvest	185 196	185 196
	185 196	185 196

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	61	1
Avräkningskonto förvaltare	463 457	294 800
	463 518	294 801

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ownit	8 358	8 358
Com hem jan-mars 2016	4 984	4 873
Brandkontoret	22 745	27 400
Fastum	9 360	9 235
eGain Sweden	1 250	1 256
	46 697	51 122

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 850 000	537 138	1 744 454	162 687
Disposition av föregående års resultat:		25 999	136 688	-162 687
Årets resultat				254 086
Belopp vid årets utgång	1 850 000	563 137	1 881 142	254 086

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	1,27	3 441 443	3 441 443
SEB	1,16	756 000	876 000
		4 197 443	4 317 443

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	437	485
Förutbetalda avgifter och hyror	69 644	94 724
Fortum el	4 207	4 592
Fortum värme	16 347	18 546
Sita renhållning	1 096	1 071
Bankavgift	0	451
Clean Quality städning	3 799	0
	95 530	119 869

Stockholm den.....2016

Gert Magnusson
Ordförande

Hans Wörn

Dan Fahrman

Owe Thyrestam

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christina Grenabo
Revisor

Per-Arne Sandegren
Revisor