

Brf Kattryggen 15
Org nr 716416-5818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen förvärvade 1980 fastigheten Kattryggen 15 i Stockholm. Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus innehållande 14 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens värdeår är 1983. Byggnadens totala boarea uppgår till 1 127 kvm och lokalarean uppgår till 128 kvm. Nuvarande kontrakt med hyresgästen (Bemanningsföretag) löper på 3 år. Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 1985-05-29 hos Bolagsverket. Taxeringsvärdet är 31 880 000, varav byggnadsvärde 13 444 000 och markvärde 18 436 000.

Förvaltning och avtal:

• Ekonomisk förvaltning	MBFOnline
• Teknisk förvaltning	Styrelsen
• Försäkring	Brandkontoret
• Internetleverantör	Ownit
• Kabel-TV	ComHem

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämmans 24 april 2017 haft följande sammansättning:

Gert Magnusson ordförande, Hans Wörn kassör, Dan Fahrman sekreterare, Nils Sylwan och Susanna Eriksson suppleanter.

Revisorer: Christina Grenabo och Per-Arne Sandegren.

Revisorssuppleant: Hjalmar Delehag.

Valberedning: Maria Nilsson och Nina Lindberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört OVK, spolning av husets samtliga avloppsstammar och genomfört en rekonditionering av värmesystemet i syfte att erhålla högre utnyttjande av värmespridningen.

Genomförda åtgärder:

• Rekonditionering värmesystem	2017
• OVK	2017
• Stamspolning	2017
• Ommålning i hyreslokal	2016
• Nockräcke och vadersystem på taket	2016
• Ommålning av tak vid loftgångar	2016
• Ommålning och underhåll av fönster	2014
• OVK	2013
• Utbyte utrustning värmeundercentral	2013
• Dragning av bredband	2012
• Ny maskinell utrustning i tvättstuga	2012
• Byte av samtliga nycklar	2011

Planerade åtgärder:

• Byte av luftfilter	2018
• Byte av ventilationssystem	2018
• Injustering av värmesystemet	2018

Flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	872 062	865 644	865 644	865 644
Resultat efter finansiella poster	kr	248 151	273 280	254 038	162 687
Soliditet	%	58	54	51	48
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	574	571	571	571
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	kr	3 023	3 467	3 724	3 831
Genomsnittlig skuldränta	%	0,77	0,96	1,43	2,47
Resultat exkl avskrivningar	kr	325 462	350 590	328 660	231 430
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	1 500 000	350 000	589 136	2 109 181	273 280
Reservering till yttre fond			25 999	-25 999	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				273 280	-273 280
Årets resultat					248 151
Belopp vid årets utgång	1 500 000	350 000	615 135	2 356 462	248 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 356 462
Årets resultat	248 151
	2 604 613

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	25 999
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-76 178
I ny räkning balanseras	2 654 792
	2 604 613

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	248 151
Dispositioner	50 179

Årets resultat efter dispositioner	298 330
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	564 956
---	---------

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	872 062	865 644
Summa rörelseintäkter		872 062	865 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-467 424	-421 547
Periodiskt underhåll		-76 178	0
Övriga externa kostnader	4	-27 192	-50 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 311	-77 311
Summa rörelsekostnader		-648 105	-548 927
Rörelseresultat		223 957	316 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 372	52
Räntekostnader		-34 178	-43 489
Summa finansiella poster		24 194	-43 437
Resultat efter finansiella poster		248 151	273 280
Årets resultat		248 151	273 280

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 098 614	8 143 707
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 195	40 413
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 106 809</u>	<u>8 184 120</u>
Summa anläggningstillgångar		8 106 809	8 184 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 123	39 061
Klientmedel i SHB		614 983	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>654 106</u>	<u>39 062</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar *		0	185 196
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>185 196</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	448 679
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>448 679</u>
Summa omsättningstillgångar		654 106	672 937
Summa tillgångar		8 760 915	8 857 057

* Nordea Likviditetsinvest Marknadsvärde per 2017-06-20
243 443 försålt 2017-06-20, bokfört värde 185 196.

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

1 850 000

1 850 000

Fond för yttre underhåll

615 135

589 136

Summa bundet eget kapital

2 465 135

2 439 136

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 356 462

2 109 181

Årets resultat

248 151

273 280

Summa fritt eget kapital

2 604 613

2 382 461

Summa eget kapital

5 069 748

4 821 597

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

3 407 443

3 907 443

Summa långfristiga skulder

3 407 443

3 907 443

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

107 085

9 188

Skatteskulder

82 228

77 934

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

94 411

40 895

Summa kortfristiga skulder

283 724

128 017

Summa eget kapital och skulder

8 760 915

8 857 057

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning är föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster är resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång beräknas föreningens totala lån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

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

Resultat exkl avskrivningar är beräknat efter justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	646 596	643 404
Hyror lokaler	222 240	222 240
Övriga intäkter	3 226	0
Brutto	872 062	865 644
Summa nettoomsättning	872 062	865 644

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	26 542	20 256
Reparationer, löpande underhåll	102 210	52 737
Elavgifter	54 234	52 010
Uppvärmning	122 973	116 546
Vatten och avlopp	21 305	20 203
Renhållning	17 334	15 021
Försäkringar	24 337	22 745
Kabel-TV / Internet	53 763	53 368
Övriga fastighetskostnader	3 516	28 096
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 210	40 566
Summa driftskostnader	<u>467 424</u>	<u>421 548</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	595
Kommunikation	595	0
Porto	0	940
Föreningsmöten	10 337	13 827
Ekonomisk och administrativ förvaltning	15 360	34 500
Övriga förvaltningskostnader	900	207
Summa övriga externa kostnader	<u>27 192</u>	<u>50 069</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 743 836	7 743 836
Omklassificering (Bredband)	55 283	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 799 119	7 743 836
Ingående ackumulerade avskrivningar	-956 188	-887 444
Årets avskrivningar	-74 579	-68 744
Avskrivning omklassificering (tidigare avskrivet bredband)	-25 797	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 056 564	-956 188
Utgående planenligt värde	6 742 555	6 787 648
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 059	1 356 059
Utgående planenligt värde	1 356 059	1 356 059
Utgående planenligt värde byggnader och mark	8 098 614	8 143 707

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 942	55 283
Årets anskaffningar	0	13 659
Omklassificering bredband	-55 283	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 659	68 942
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 529	-19 962
Årets avskrivningar	-2 732	-8 567
Avskrivningar omklassificering (tidigare avskrivet bredband)	25 797	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 464	-28 529
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	8 195	40 413

Not 7 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	1
	—	—
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>1</u>

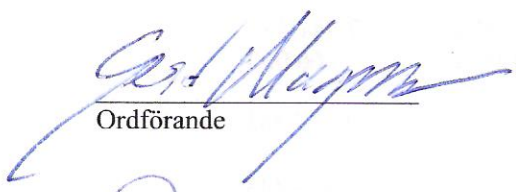
Not 8 Skulder till kreditinstitut

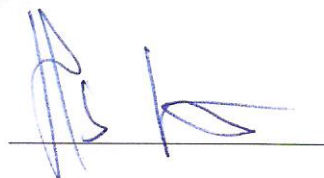
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,72	2018-04-28	2 941 443
SEB	0,58	2018-06-28	466 000
Summa:			3 407 443
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			3 407 443
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 407 443

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	8 454 900	8 454 900
Summa ställda säkerheter	8 454 900	8 454 900

Stockholm 2018-04-10


Ordförande



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-22

