

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 19 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016

STYRELSEN

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Oscar Tootie	Ordförande
Leif Jakobsson	Kassör
Eva – Britt Citrefors	Sekreterare
Siri Jenning	Ledamot
Gert Stanell Norrmann	Suppleant
Beata Jakobsson	Suppleant
Caroline Hjelt	Suppleant

REVISORER

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 maj 2016.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden inkl årsstämman och däremellan underhandskontakter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår 16 972 000 kronor varav mark 9 592 000 kronor.

FÖRVALTNING

Ommålningen av trapphuset och OVK-besiktningen har varit de största projekten.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Föreningen har under året inte haft några anställda och inga löner eller ersättningar har betalats ut.

EKONOMI

Årsavgifter och hyror har uppgått till 508.800 kronor respektive 96.000 kronor.

u

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avsättning till yttre reparationsfond har skett utifrån den nya underhållsplan som föreningen tagit fram. Avsättningen uppgår till 50 000 (33 775) kronor. Uttag har gjorts på 251 920 för trapphusmålning, OVK-besiktning, framtagande av ny underhållsplan, målning cykelkällaren samt ny torktumlare.

Avskrivning på fastigheten har gjorts med 55.920 kronor som motsvarar en avskrivning på 120 år i enlighet med nya redovisningsregler

Den nya fjärrvärmecentralen skriver vi av på 10 år, liksom de nya tvättmaskinerna varför en avskrivning 27.871 kronor gjorts 2016.

Styrelsen föreslår att årets överskott på 53 790 kronor tillsammans med balanserat underskott 143 608 kronor överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2016

	2016	2015
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter	508 800	508 800
Hyror	96 000	96 000
Övriga ersättningar		2 653
	<hr/> 604 800	<hr/> 607 363
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader (not 2)	-311 393	-252 382
Avskrivning maskiner	-27 781	-27 781
Avskrivningar byggnader	<hr/> -55 920	<hr/> -55 920
Rörelseresultat efter avskrivningar	209 707	271 280
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Övr finansiella intäkter	0	0
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	<hr/> -105 917	<hr/> -143 288
ÅRETS RESULTAT	103 790	127 992

BALANSRÄKNING PER DEN 31 DECEMBER

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Placeringskonto	79 626	119 621
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad (not 3)	6 312 417	6 368 337
Maskiner (not 3)	5 563	33 344
Mark	631 841	631 841
Summa anläggningstillgångar	7 029 447	7 153 148
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hysesfordringar	56 721	48 320
Övriga kortfristiga fordringar	10 400	10 200
Kassa och bank	40 112	158 998
Summa omsättningstillgångar	107 233	217 538
SUMMA TILLGÅNGAR	7 136 679	7 370 686
Inbetalda insatser	899 663	899 663
Kapitaltillskott	900 834	900 834
Fond yttre underhåll (not 4)	68 817	270 737
Balanserat resultat	-143 609	-182 605
Årets resultat	53 791	94 217
Summa eget kapital	1 873 694	2 021 824
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån (not 5)	5 124 919	5 222 571
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörskulder	21 847	12 903
Skatteskulder	55 079	54 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 138	53 437
	133 064	121 287
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7 131 676	7 365 682

STÄLLDA PANTER		
Fastighetsinteckningar	6 380 000	6 380 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Det är andra året som föreningen tillämpar dessa principer och presentationen av vissa poster kan ha ändrats. I samband med detta har föreningen även övergått till att redovisa avsättning till yttre fond över eget kapital, vilket påverkar årets och förra årets resultaträkningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

NOTER

Not 1 - Överlåtelseavgift

En överlåtelseavgift á 1000 kr per lägenhet tas ut för att täcka förenings kostnader i samband med överlåtelser. Avgiften betalas av köparen.

Not 2 - Specifikation av rörelsens kostnader

<i>Driftskostnader</i>	2016	2015
#5115 Kabel TV	2 498	1 494
#5120 El	13 590	12 978
#5125 Hiss	31 203	4 538
#5130 Värme	112 048	110 872
#5132 Sotning	0	0
#5140 Vatten och avlopp	25 848	16 124
#5160 Renhållning och städning	39 117	31 618
Totalt driftskostnader	224 304	177 624
<i>Reparation och underhåll</i>		
#5170 Reparation och underhåll	31 015	20 731
<i>Förvaltningskostnader</i>		
#5192 Försäkringspremie	18 029	17 863
#5198 Övriga fastighetskostnader		
#6110 Kontorsmaterial	1 620	2494
#5191 Fastighetsskatt	25 066	24 754
#6420 Revisionsarvode	8 750	6250
#6490 Övriga förvaltningskostnader		
#6570 Bankkostnader	2 609	2 666
Totalt Förvaltning	56 074	54 027

Not 3 – Byggnad och maskiner

Anskaffningsvärde, byggnad	408 481	
Ny- och ombyggnad 1989-91	6 301 892	
Balkonger	730 668	
Summa anskaffningsvärde		7 441 061
Akkumulerad avskrivning	1 128 644	
Årets avskrivning	(55 920)	
Bokfört värde		6 312 417

Anskaffningsvärde Fjvc och tvättmaskiner	278 713	278 713
Ackumulerad avskrivning	(273 150)	
Årets avskrivning	(27 781)	
Bokfört värde		5 563

Not 4 - Fond yttre underhåll

Fond yttre underhåll (2015-12-31)		270 377
Årets avsättning	50 000	
Årets uttag	251 920	
Årets förändring	- 201 920	
Fond yttre underhåll (2015-13-31)		68 817

Not 5 - Låneskulder

Skuld 16-12-31

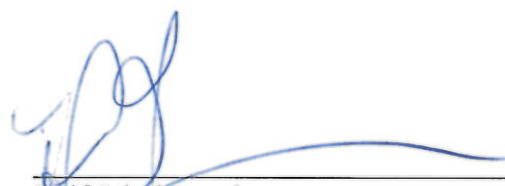
Stadshypotek 67225-2	243 800	
Amortering	(14 156)	
Räntesats: 1,35%		229 644
Stadshypotek 67225-1	3 921 491	
Amortering	(42 484)	
Räntesats:		3 879 007
1.273 100 -- 1,51%		
1.676 525 -- 2,03%		
940.000 -- 1,35%		
SHB 537	293 718	
Amortering	(4 652)	
Räntesats: 4,190%		290 229
Stadshypotek 67225-7	763 562	
Amortering	(36 360)	
Räntesats: 4,28%		737 502

h

Stockholm den 10 maj 2017



Oscar Tottie
Ordförande




Leif Jakobsson
Kassör



Eva-Britt Citrefors Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits *7 juni* 2017



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kattryggen, org nr 716418-7895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

✓

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

~

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 juni 2017

Eva Stein

Auktoriserad revisor