



Årsredovisning 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katrina får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017, föreningens trettionde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll sker enligt stadgarna. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring av likvida medel".

- Inga större underhållsåtgärder är inplanerade under de kommande åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Föreningen har för närvarande inga planer på att höja årsavgiften.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har enligt stadgarna "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid".

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-02-01 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1995-12-27. 2014-09-04 fusionerades föreningen med grannföreningen Bostadsrättsföreningen Klövsjögläntan. I samband med fusionen tillkom två fastigheter med åtta lägenheter till Brf Katrina, som därefter består av åtta fastigheter bebyggda med åtta byggnader innehållande vardera fyra lägenheter. Totalt har föreningen 32 lägenheter.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Styrelsen

Anna Leonsson	Ordförande
Carl Olof Paulsson	Kassör, webbansvarig
Jonas Hoflin	Sekreterare

Ulrika Larsson	Suppleant
Anne Karlstedt	Suppleant
Alpha Sow	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Norderstål	Ordinarie extern
------------------	------------------

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-27

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida, www.brkatrina.se, uppdateras regelbundet med aktuell information om verksamheten.

Fakta om föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Förvärvsår	Tomtyta	Boarea
Klövsjö 3:81	Missionsvägen 7	Berg	1987	2 318 m ²	224 m ²
Klövsjö 3:82	Missionsvägen 5	Berg	1987	1 509 m ²	184 m ²
Klövsjö 3:83	Missionsvägen 3	Berg	1987	1 820 m ²	224 m ²
Klövsjö 3:85	Missionsvägen 2	Berg	1987	1 513 m ²	224 m ²
Klövsjö 3:86	Missionsvägen 4	Berg	1987	1 507 m ²	224 m ²
Klövsjö 3:89	Missionsvägen 10	Berg	1987	2 058 m ²	224 m ²
Klövsjö 3:91	Blästervägen 10	Berg	2014	2 025 m ²	224 m ²
Klövsjö 3:92	Blästervägen 17	Berg	2014	1 841 m ²	224 m ²
				14 591 m²	1 752 m²

Försäkringar och skador

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätterna. Inga försäkringsskador har ägt rum 2017.

Uppvärmning

Byggnaderna värms upp med direktverkande elvärme. Förbrukningen debiteras respektive medlem direkt från leverantören. Föreningen har inga gemensamma ytor och inte heller något elabonnemang.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 8 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1988-1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 752 m², varav 1 752 m² utgör boarea (BOA).

Den samlade tomtarealen för föreningens fastigheter är 14 591 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt. I grundutförande har lägenheterna 3 rum. Under perioden 2010 till 2015 har 28 av föreningens 32 lägenheter byggts om så att 10 m² per lägenhet tillkommit. Tillbyggnaderna har betalats av respektive medlem. Föreningen har inga lokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningens fastigheter avsynas exteriört årligen av en utsedd grupp medlemmar vid föreningens trivseldag i anslutning till ordinarie föreningsstämma. Normalt infaller trivseldagen fredagen efter Kristi Himmelfärds dag. Noteringar från avsyningen sammanfattas i minnesanteckningar som föredras på årsstämman och bifogas stämmoprotokollet.

Invändigt avsynar respektive medlem sin lägenhet enligt ett schema på föreningens hemsida. Noteringar görs i ett web-formulär. Föreningen har upprättat ett underhållsregister där åtgärder under årens lopp registreras. Likaså har föreningen upprättat en förteckning över utförda arbeten i föreningens våtutrymmen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bättringsmålning fasader	2017
Snörasskydd vid kvarvarande lägenheter där medlemmar byggt in sina respektive verandor	2016
Byte av varmvattenberedare	2015
Kompletterade utebelysning - LED-lamor med skymningsrelä	2015
Montering av snörasskydd	2014
Kompletterande grusning av kör- och parkeringsytor	2014
Utökade kör- och parkeringsytor	2013
Återställning av mark efter anslutning till avloppsnät. Borttagning av trekammarbrunnar	2013
Fasadmålning Blästervägen 10 och 17 (i dåvarande Brf Klövsjögläntan)	2013
Montage av TV-antennor och övergång från kabel-tv till enskilda abonnemang	2013
Omdragning av avloppsrör i grund under Missionsvägen 3, 5 och 7	2012
Anslutning till kommunalt avloppsnät	2012
Fasadmålning Missionsvägen 10	2011
Fasadmålning Missionsvägen 2, 3, 4, 5 och 7	2010
Kompletterande isolering av avloppsrör i grund. Tätning av springor under grundbalkar	2009

Planerat underhåll

Inga större underhållsåtgärder är planerade

År
-

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av styrelsen.
Föreningens tekniska förvaltning sköts av styrelsen.

Avtal

Katrina Fjällbys Samfällighetsförening Skistar Vaghållning och snöröjning inom området, vattenförsörjning, avfall. Snöröjning av körvägar och parkeringar på föreningens tomter.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Budgeten är i balans och föreningen är lågt belånad per kvadratmeter. Bytet av varmvattenberedare 2015 betalades kontant ur föreningens kassa och kostnadsfördes direkt. Det innebär att föreningen redovisade ett relativt stort underskott detta år, vilket påverkat det balanserade resultatet.

Förändring likvida medel

	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	245 328	133 517
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	441 600	441 601
Ränteintäkter	1	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 270	23 025
Minskning av kortfristiga fordringar	148	7 249
	456 019	471 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-238 663	-273 064
Finansiella kostnader	-24 815	-27 000
Minskning av långfristiga skulder	-60 000	-60 000
	-323 478	-360 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	377 869	245 328
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	132 541	111 811

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217,- per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st. Totalt 48 medlemmar 2017-12-31.

Överlåtelser under året: 1 st.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas för närvarande inte ut.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsyta	252	252	252	281	254
Lån/m ² bostadsyta	982	1 016	1 050	1 075	1 058
Kapitalkostnader/m ² bostadsyta	14	15	19	30	35
Nettoomsättning	441 600	441 601	441 604	583 658	332 449

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt årsstämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 480 000	0	0	12 480 000
Upplåtelseavgifter	2 382 376	0	0	2 382 376
Fond för yttre underhåll	51 005	8 515		42 490
Summa bundet eget kapital	14 913 381	8 515	0	14 904 866
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-232 871	-8 515	57 306	-281 662
Årets resultat	93 892	93 892	-57 306	57 306
Summa fritt eget kapital	-138 979	85 377	0	-224 356
Summa eget kapital	14 774 402	93 892	0	14 680 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	93 892
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-224 356
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 515
Summa balanserat resultat	-138 979
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-138 979

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI-31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		441 600	441 600
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	1
Summa rörelseintäkter		441 600	441 601
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-32 592	-72 461
Driftkostnader	Not 4	-179 824	-176 651
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-3 353	-3 340
Personalkostnader	Not 6	-22 894	-20 611
Avskrivningar	Not 7	-84 231	-84 231
Summa rörelsekostnader		-322 894	-357 294
RÖRELSERESULTAT		118 706	84 307
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1	9
Räntekostnader		-24 815	-27 009
Summa finansiella poster		-24 814	-27 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		93 892	57 307
ÅRETS RESULTAT		93 892	57 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 330 350	16 414 581
Summa materiella anläggningstillgångar		16 330 350	16 414 581
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 330 350	16 414 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14	162
Summa kortfristiga fordringar		14	162
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		377 869	245 328
Summa kassa och bank		377 869	245 328
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		377 883	245 490
SUMMA TILLGÅNGAR		16 708 233	16 660 071

Balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 862 376	14 862 376
Fond för yttre underhåll	Not 9 51 005	42 490
Summa bundet eget kapital	14 913 381	14 904 866
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-232 871	-281 662
Årets resultat	93 892	57 307
Summa fritt eget kapital	-138 979	-224 356
SUMMA EGET KAPITAL	14 774 402	14 680 510
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 1 660 000	1 720 000
Summa långfristiga skulder	1 660 000	1 720 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10 60 000	60 000
Skatteskuld	3 641	2 852
Skatter och sociala avgifter	3 441	3 414
Upplupen ränta	4 099	4 295
Förutbetalda årsavgifter	172 500	165 600
Upplupna kostnader	30 150	23 400
Summa kortfristiga skulder	273 831	259 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 708 233	16 660 071

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Förbättrande åtgärder på byggnader	200 år	200 år
Anslutningsavgifter, kommunalt avloppsnät	200 år	200 år
Utökade kör- och parkeringsytor	5 år	5 år

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Öresutjämning	0	1
	0	1

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER	2017	2016
Snöröjning	23 400	23 400
Tak	0	10 200
Grunder	2 875	1 688
Fasader	3 237	14 222
Markytor	1 215	2 646
Varmvattenberedare	0	0
Armaturer	0	10 323
Övrigt invändigt VA	0	595
Vatten- och avloppsanläggning	0	0
Ventilation / köksfläktar	1 865	6 045
Radiatorer	0	3 342
	32 592	72 461

Not 4	DRIFTSKOSTNADER	2017	2016
	Vatten	5 600	3 104
	Avlopp	68 856	68 935
	Samfällighetsavgift: vägar, avfall	64 000	40 256
	Försäkringspremie	15 823	38 811
	Fastighetsavgift	25 545	25 545
		179 824	176 651
Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2017	2016
	Kontorsmaterial	298	0
	Övriga förbrukningsinentalier och förbrukningsmateriel	30	0
	Hemsida /Webhotell	462	387
	Porto	350	195
	Biljetter	0	115
	Div kostnader årsstämma	770	1 010
	Bankkostnader	843	933
	Registreringsbevis och andra avgifter Bolagsverket	600	700
		3 353	3 340
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 300	5 300
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	15 929	13 646
	Sociala avgifter	1 665	1 665
		22 894	20 611
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	68 822	68 822
	Förbättringar byggnad	582	582
	Markanläggningar	14 827	14 827
	Inventarier	0	0
		84 231	84 231

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017	2016
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 661 521	16 661 521
	Under året	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 661 521	16 661 521
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-246 940	-162 709
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 231	-84 231
	Utgående avskrivning enligt plan	-331 171	-246 940
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 330 350	16 414 581
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 507 939	1 507 939
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	7 070 000	7 070 000
	Taxeringsvärde mark	1 445 000	1 445 000
		8 515 000	8 515 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 515 000	8 515 000
		8 515 000	8 515 000

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017	2016
	Vid årets början	42 490	33 975
	Reservering enligt stadgar	8 515	8 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråkstagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	51 005	42 490

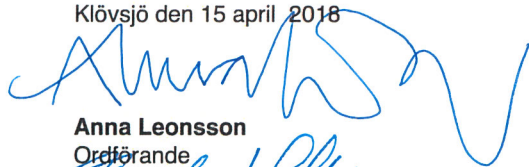
Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017	2016
		Räntesats	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31
			Belopp
			2016-12-31
			Villkors-
			ändringsdag
	Swedbank	1,359%	1 720 000
			1 780 000
			Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		1 720 000
			1 780 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000
			-60 000
			1 660 000
			1 720 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1.420.000 kr

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2017-12-31	2016-12-31
	Uttaga fastighetsinteckningar	1 840 000	1 840 000

Styrelsens underskrifter

Klövsjö den 15 april 2018



Anna Leonsson
Ordförande



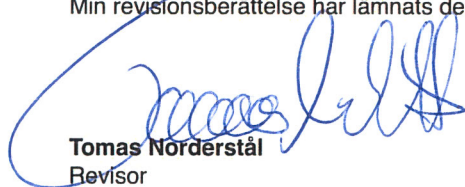
Carl Olof Paulsson
Kassör



Jonas Hoflin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2018 0421



Tomas Norderstål
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrina
Org.nr 716461-8139

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017 i BRF Katrina.

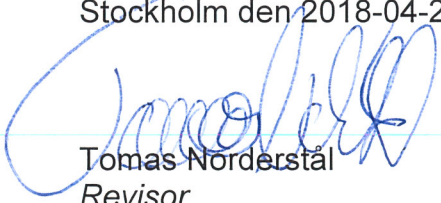
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2018-04-21



Tomas Norderstål
Revisor