



Årsredovisning 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katrina får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016, föreningens tjugonionde 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 Höflin	Sekreterare

Ulrika Larsson	Suppleant
Sverker Spaak	Suppleant
Alpha Sow	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-07.

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida, www.brfkatrina.se, uppdateras regelbundet med aktuell information om verksamheten. Medlemmar har via inloggningsuppgifter tillgång till bland annat styrelseprotokoll och underhållsregister.

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 m²	224 m²
Klövsjö 3:82	Missionsvägen 5	Berg	1987	1 509 m²	184 m²
Klövsjö 3:83	Missionsvägen 3	Berg	1987	1 820 m²	224 m²
Klövsjö 3:85	Missionsvägen 2	Berg	1987	1 513 m²	224 m²
Klövsjö 3:86	Missionsvägen 4	Berg	1987	1 507 m²	224 m²
Klövsjö 3:89	Missionsvägen 10	Berg	1987	2 058 m²	224 m²
Klövsjö 3:91	Blästervägen 10	Berg	2014	2 025 m²	224 m²
Klövsjö 3:92	Blästervägen 17	Berg	2014	1 841 m²	224 m²
				14 591 m²	1 752 m²

Försäkringar och skador

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Trygg-Hansa. Inga försäkringsskador har ägt rum 2016.

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 Himmelsfärds 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
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-antenn 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

	År
Inga större underhållsåtgärder är planerade	-

aleo
TH

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av styrelsen.

Föreningens tekniska förvaltning sköts av styrelsen.

Avtal

Katrina Fjällbys samfällighetsförening
Skistar

Väghållning 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

	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	133 517	389 603
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	441 601	441 604
Ökning av kortfristiga skulder	23 025	90 223
Minskning av kortfristiga fordringar	7 249	820
	471 875	532 647
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-273 064	-695 071
Finansiella kostnader	-27 000	-33 662
Minskning av långfristiga skulder	-60 000	-60 000
	-360 064	-788 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	245 328	133 517
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	111 811	-256 086

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 42 medlemmar 2016-12-31.

Överlåtelse under året: 4 st.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas för närvarande inte ut.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m² bostadsyta	252	252	281	254	177	185
Lån/m² bostadsyta	1 016	1 050	1 075	1 058	1 058	0
Kapitalkostnader/m² bostadsyta	15	19	30	35	2	0
Nettoomsättning	441 601	441 604	583 658	332 449	230 400	230 400

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	42 490	8 515		33 975
Summa bundet eget kapital	14 904 866	8 515	0	14 896 351
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-281 662	-8 515	-371 360	98 213
Årets resultat	57 307	57 307	371 360	-371 360
Summa fritt eget kapital	-224 355	48 792	0	-273 147
Summa eget kapital	14 680 511	57 307	0	14 623 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	57 307
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-273 147
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 515
Summa balanserat resultat	-224 355
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-224 355

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

sho
H
OK

Resultaträkning

1 JANUARI-31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		441 600	441 600
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1	4
Summa rörelseintäkter		441 601	441 604
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-72 461	-482 636
Driftkostnader	Not 4	-176 651	-172 644
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-3 340	-22 912
Personalkostnader	Not 6	-20 611	-16 879
Avskrivningar	Not 7	-84 231	-84 231
Summa rörelsekostnader		-357 294	-779 302
RÖRELSERESULTAT		84 307	-337 698
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9	259
Räntekostnader		-27 009	-33 921
Summa finansiella poster		-27 000	-33 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		57 307	-371 360
ÅRETS RESULTAT		57 307	-371 360

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 414 581	16 498 812
Summa materiella anläggningstillgångar		16 414 581	16 498 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 414 581	16 498 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		162	7 411
Summa kortfristiga fordringar		162	7 411
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		245 328	133 517
Summa kassa och bank		245 328	133 517
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		245 490	140 928
SUMMA TILLGÅNGAR		16 660 071	16 639 740

abeo
TH
P

Balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 862 376	14 862 376
Fond för yttre underhåll	Not 9	42 490	33 975
Summa bundet eget kapital		14 904 866	14 896 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-281 662	98 213
Årets resultat		57 307	-371 360
Summa fritt eget kapital		-224 356	-273 147
SUMMA EGET KAPITAL		14 680 510	14 623 204
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 720 000	1 780 000
Summa långfristiga skulder		1 720 000	1 780 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	60 000	60 000
Skatteskuld		2 852	5 726
Skatter och sociala avgifter		3 414	2 577
Upplupen ränta		4 295	2 633
Förutbetalda årsavgifter		165 600	165 600
Upplupna kostnader		23 400	0
Summa kortfristiga skulder		259 561	236 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 660 071	16 639 740

Handwritten signature and date: 2017/12

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>	2016	2015
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

	2016	2015
Öresutjämning	1	4
	1	4

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2016	2015
Snöröjning	23 400	19 800
Tak	10 200	0
Grunder	1 688	65
Fasader	14 222	3 802
Markytor	2 646	595
Varmvattenberedare	0	444 690
Armaturer	10 323	0
Övrigt invändigt VA	595	5 837
Vatten- och avloppsanläggning	0	0
Ventilation / köksfläktar	6 045	5 595
Radiatorer	3 342	2 252
	72 461	482 636

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTSKOSTNADER	2016	2015
	Vatten	3 104	3 104
	Avlopp	68 935	69 021
	Samfällighetsavgift: vägar, avfall	40 256	40 256
	Försäkringspremie	38 811	36 986
	Fastighetsavgift	25 545	23 277
		176 651	172 644

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2016	2015
	Delkostnad ny detaljplan	0	19 751
	Kontorsmaterial	0	29
	Hemsida /Webhotell	387	387
	Porto	195	434
	Biljetter	115	208
	Div kostnader årsstämma	1 010	500
	Bankkostnader	933	1 248
	Tidningar och facklitteratur	0	355
	Registreringsbevis och andra avgifter Bolagsverket	700	0
		3 340	22 912

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 300	4 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	13 646	11 622
	Sociala avgifter	1 665	1 257
		20 611	16 879

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	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	2016	2015
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 661 521	16 661 521
	Under året	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 661 521	16 661 521
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-162 709	-78 478
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 231	-84 231
	Utgående avskrivning enligt plan	-246 940	-162 709
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 414 581	16 498 812
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 507 939	1 507 939
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	7 070 000	6 419 000
	Taxeringsvärde mark	1 445 000	1 340 000
		8 515 000	7 759 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 515 000	7 759 000
		8 515 000	7 759 000

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016	2015
	Vid årets början	33 975	26 216
	Reservering enligt stadgar	8 515	7 759
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråkstagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	42 490	33 975

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2016	2015	
	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,331%	1 780 000	1 840 000 Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		1 780 000	1 840 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000
			1 720 000	1 780 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1.480.000 kr

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Uttagna fastighetsinteckningar	1 840 000	1 840 000

Handwritten signatures and initials:
abeo
TH
TW
OK

Styrelsens underskrifter

Klövsjö den 21 april 2017



Anna Leonsson
Ordförande



Carl Olof Paulsson
Kassör



Jonas Hoflin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2017-05-01



Tomas Norderstål
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrina
Org.nr 716461-8139

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2016 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 revisionssed 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 2017-05-01



Tomas Norderstål
Revisor