BRF KATRINA
KLÖVSJÖ

Årsredovisning 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katrina får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015, föreningens tjugoåttonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

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.

- 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 kommer att ske med början i januari 2016. 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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Anna Leonsson	Ordförande
Carl Olof Paulsson	Kassör, webbansvarig
Jonas Hoflin	Ledamot
Jonny Hellström	Suppleant
Ulrika Larsson	Suppleant
Sverker Spaak	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit fem protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Norderstål	Revisor	Intern
Patricia Norderstål	Revisorsuppleant	Intern

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-16.

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 2015.

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 1 672 m², varav 1 672 m² utgör boarea (BOA). Efter senaste taxeringen har 8 lägenheter byggts ut med vardera 10 m². Boarean är idag 1 752 m².
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.

I samband med fusionen 2014 gjordes en besiktning av de tillkommande lägenheterna i Brf Klövsjögläntan. Statusen befanns vara god. Besiktningsprotokollet skickades ut till medlemmarna inför fusionen. Som jämförelse besiktigades vid samma tillfälle två slumpvis utvalda badrum och grunder i Brf Katrina varvid noterades att statusen var likvärdig mellan de olika föreningarna. Besiktningsman var Örjan Zetterström, Oktopal, Östersund.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	**År**
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. Borttaging av trekammarbrunnar	2013
Fasadmålning Blästervägen 10 och 17 (i dåvarande Brf Klövsjögläntan)	2013
Montage av TV-antenner 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**
Snörasskydd vid kvarvarande lägenheter där medlemmar byggt in sina respektive verandor	2016

Bytet av varmvattenberedare 2015 betalades kontant ur föreningens kassa och kostnadsfördes direkt, vilket innebär att föreningen redovisar ett relativt stort underskott under 2015.

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

Avtal

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

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 2015-12-31.
Överlåtelser under året: 6 st.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas för närvarande inte ut.

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-371 360
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	105 972
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-7 759
Summa balanserat resultat	-273 147
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att i ny räkning överförs	-273 147

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

Resultaträkning

1 JANUARI-31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		441 600	481 600
Övriga rörelseintäkter	Not 1	4	102 057
		441 604	**583 657**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-482 636	-211 537
Driftskostnader	Not 3	-172 644	-169 598
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 4	-22 912	-59 325
Personalkostnader	Not 5	-16 879	-32 913
Avskrivningar	Not 6	-84 231	-78 478
		-779 302	**-551 851**
RÖRELSERESULTAT		**-337 698**	**31 806**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		259	471
Räntekostnader		-33 921	-51 874
		-33 662	**-51 403**
ÅRETS RESULTAT		**-371 360**	**-19 597**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	16 498 812	16 583 043
		16 498 812	**16 583 043**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 498 812**	**16 583 043**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		7 411	8 231
		7 411	**8 231**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		133 517	389 603
		133 517	**389 603**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**140 928**	**397 834**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 639 740**	**16 980 877**

Balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 480 000	12 480 000
Upplåtelseavgifter		2 382 376	2 382 376
Fond för yttre underhåll	Not 9	33 975	26 216
		14 896 351	**14 888 592**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		98 213	125 569
Årets resultat		-371 360	-19 597
		-273 147	**105 972**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 623 204**	**14 994 564**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 780 000	1 840 000
		1 780 000	**1 840 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	60 000	0
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskuld		5 726	584
Skatter och sociala avgifter		2 577	10 629
Upplupen ränta		2 633	0
Förutbetalda årsavgifter		165 600	131 100
Upplupna kostnader		0	4 000
		236 536	**146 313**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 639 740**	**16 980 877**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		1 840 000	1 840 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2015	2014
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 1 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
Försäkringsersättning	0	48 857
Ersättning självrisk	0	53 200
Öresutjämning	4	0
	4	**102 057**

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER	2015	2014
Snöröjning	19 800	19 800
Tak	0	57 649
Grunder	65	0
Fasader	3 802	2 352
Markytor	595	36 258
Varmvattenberedare	444 690	870
Armaturer	0	0
Övrigt invändigt VA	5 837	1 238
Vatten- och avloppsanläggning	0	130
Ventilation / köksfläktar	5 595	8 913
Radiatorer	2 252	0
Försäkringsreparation 5A	0	84 327
	482 636	**211 537**

Not 3 DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
Vatten	3 104	3 104
Avlopp	69 021	64 048
Samfällighetsavgift: vägar, avfall	40 256	40 256
Försäkringspremie	36 986	38 913
Fastighetsavgift	23 277	23 277
	172 644	**169 598**

Not 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2015	2014
Delkostnad ny detaljplan	19 751	4 700
Besiktning 3:91/3:92 inför fusion	0	19 067
Aluminiumstege	0	3 895
Gräsfrö m.m.	0	264
Kontorsmaterial	29	40
Hemsida /Webhotell	387	369
Porto	434	140
Biljetter	208	0
Div kostnader årsstämma	500	0
Bankkostnader	1 248	1 625
Tidningar och facklitteratur	355	0
Revisorsintyg inför fusion	0	25 000
Registreringsbevis och andra avgifter Bolagsverket	0	4 225
	22 912	**59 325**

Not 5 PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	4 000	16 500
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	11 622	11 229
Sociala avgifter	1 257	5 184
	16 879	**32 913**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	2015	2014
Byggnad	68 822	68 822
Förbättringar byggnad	582	582
Markanläggningar	14 827	9 074
Inventarier	0	0
	84 231	**78 478**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 661 521	10 744 431
Under året	0	5 917 090
Utgående anskaffningsvärde	**16 661 521**	**16 661 521**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–78 478	0
Årets avskrivningar enligt plan	–84 231	–78 478
Utgående avskrivning enligt plan	**–162 709**	**–78 478**
Planenligt restvärde vid årets slut	**16 498 812**	**16 583 043**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 507 939	1 507 939
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	6 419 000	6 419 000
Taxeringsvärde mark	1 340 000	1 340 000
	7 759 000	**7 759 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	7 759 000	7 759 000
	7 759 000	**7 759 000**

Not 8 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	33 975	7 759		26 216
Summa bundet eget kapital	**14 896 351**	**7 759**	**0**	**14 888 592**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	98 213	–7 759	–19 597	125 569
Årets resultat	–371 360	–371 360	19 597	–19 597
Summa fritt eget kapital	**–273 147**	**–379 119**	**0**	**105 972**
Summa eget kapital	**14 623 204**	**–371 360**	**0**	**14 994 564**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015	2014
Vid årets början	26 216	16 743
Reservering enligt stadgar	7 759	7 759
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Överfört vid fusion med Brf Klövsjögläntan		1 714
Ianspråkstagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**33 975**	**26 216**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	2015 Belopp 2015-12-31	2014 Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,583%	1 840 000	1 840 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		**1 840 000**	**1 840 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		–60 000	0	
		1 780 000	**1 840 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1.540.000 kr

Styrelsens underskrifter

Klövsjö den 24 mars 2016

Anna Leonsson
Ordförande

Carl Olof Paulsson
Kassör

Jonas Hoflin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2016

Tomas Norderstål
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrina
Org.nr 716461-8139

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2015 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 2016-03-29

Tomas Norderstål
Revisor