



Årsredovisning 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katrina får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014, föreningens tjugosjunde 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.

- Under 2014 fusionerades Bostadsrättsföreningen Katrina med Bostadsrättsföreningen Klövsjögläntan. Vid fusionen tillkom två fastigheter med vardera fyra lägenheter till Brf Katrina, som efter fusionen har 32 lägenheter.
- Större underhåll kommer att ske under de närmaste åren. Varmvattenberedarna kommer förmodligen att bytas 2015.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker för närvarande inte. Nytt beslut om amortering fattas efter installationen av nya varmvattenberedare. 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 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
Jonny Hellström	Ledamot
Viveka Holm	Ledamot (fram till 2014-10-01)
Ulrika Larsson	Suppleant
Sverker Spaak	Suppleant
Jonas Hoflin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Norderstål	Revisor	Intern
Patricia Norderstål	Revisorsuppleant	Intern

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-31.

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 m ²	224 m ²
Klövsjö 3:82	Missionsvägen 5	Berg	1987	1 509 m ²	184 m ²
Klövsjö 3:83	Missionsvägen 7	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	204 m ²
Klövsjö 3:92	Blästervägen 17	Berg	2014	1 841 m ²	204 m ²
				14 591 m²	1 712 m²

Försäkringar och skador

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Trygg-Hansa. Under 2014 har ett försäkringsärende varit aktuellt. En vattenskada orsakad av en nyinstallation upptäcktes i samband med köksrenovering i en av föreningens lägenheter. Vattenskadan är utredd och åtgärdad och föreningen har gått skadefri ur processen.

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 4 lägenheter byggts ut med vardera 10 m². Boarean är idag 1 712 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 2014 har 24 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 arbetsdag i anslutning till ordinarie föreningsstämma. Normalt infaller arbetsdagen 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.

I samband med fusionen 2014 gjordes en besiktning av de tillkommande lägenheterna i Brf Klövsglädan. 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
Montering av snörasskydd	2014
Kompletterande grusning av kör- och parkeringsytor	2014
Utkade kör- och parkeringsytor	2013
Återställning av mark efter anslutning till avloppsnät. Borttagning av trekammarbrunnar	2013
Fasadmålning Blåstervägen 10 och 17 (i dåvarande Brf Klövsjögläntan)	2013
Montage av TV-antennar 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
Byte av varmvattenberedare	2015
Kompletterade utebelysning - LED-lamor med skymningsrelä	2015

Förvaltning

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

Avtal

Katrina Fjällbys samfällighetsförening Vaghållning 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 41 medlemmar 2014-12-31.
Överlåtelser under året: 1 st.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas för närvarande inte ut.

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-19 597
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	133 328
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-7 759
Summa balanserat resultat	105 972
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att i ny räkning överförs	105 972

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

Resultaträkning

1 JANUARI-31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		481 600	331 200
Övriga rörelseintäkter	Not 1	102 057	1 249
		583 657	332 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	211 537	43 738
Driftskostnader	Not 3	169 598	102 966
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 4	59 325	2 915
Personalkostnader	Not 5	32 913	23 438
Avskrivningar	Not 6	78 478	0
		551 851	173 057
RÖRELSERESULTAT		31 806	159 392
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		471	273
Räntekostnader		-51 874	-45 281
		-51 403	-45 008
ÅRETS RESULTAT		-19 597	114 384
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-7 759	-6 045
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRING		-27 356	108 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	16 583 043	10 744 431
		16 583 043	10 744 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 583 043	10 744 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		8 231	2 295
		8 231	2 295
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		389 603	288 049
		389 603	288 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		397 834	290 344
SUMMA TILLGÅNGAR		16 980 877	11 034 775

Balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 480 000	9 360 000
Upplåtelseavgifter		2 382 376	
Fond för yttre underhåll	Not 9	26 216	16 743
		14 888 592	9 376 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		125 569	21 165
Årets resultat		-19 597	108 339
		105 972	129 504
SUMMA EGET KAPITAL		14 994 564	9 506 247
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 840 000	1 380 000
		1 840 000	1 380 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		0	37 791
Skatteskuld		584	204
Skatter och sociala avgifter		10 629	1 288
Upplupen ränta		0	3 745
Förutbetalda årsavgifter		131 100	103 500
Upplupna kostnader		4 000	2 000
		146 313	148 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 980 877	11 034 775
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		1 840 000	1 380 000
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 BFAR 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 (BFAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12

Intäktssredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna råd (BFAR 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	2014	2013
Byggnader	200 år	-
Förbättrande åtgärder på byggnader	200 år	-
Anslutningsavgifter, kommunalt avloppsnät	200 år	-
Utökade kör- och parkeringsytor	5 år	-

Jämförelsesiffrorna för 2013 avser endast Bostadsrättsföreningen Katrina.

Not 1 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
Försäkringsersättning	48 857	0
Ersättning självrisk	53 200	0
Försäljning överblivet byggmaterial		1 248
Öresutjämning	0	1
	102 057	1 249

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
Snöröjning	19 800	0
Tak	57 649	8 400
Grunder	0	3 050
Fasader	2 352	0
Markytor	36 258	506
Varmvattenberedare	870	4 500
Armaturer		2 340
Övrigt invändigt VA	1 238	10 551
Vatten- och avloppsanläggning	130	0
Ventilation / köksfläktar	8 913	1 656
Installation TV-antennar & antennförstärkare	0	12 735
Försäkringsreparation 5A	84 327	
	211 537	43 738

Not 3	DRIFTSKOSTNADER	2014	2013
	Vatten	3 104	2 510
	Avlopp	64 048	0
	Samfällighetsavgift: vägar, avfall	40 256	32 009
	Kabel-TV	0	26 400
	Försäkringspremie	38 913	23 912
	Fastighetsavgift	23 277	18 135
		169 598	102 966

Not 4	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Delkostnad ny detaljplan	4 700	0
	Besiktning 3:91/3:92 inför fusion	19 067	0
	Aluminiumstege	3 895	0
	Gräsfrö m.m.	264	0
	Kontorsmaterial	40	0
	Hemsida /Webhotell	369	324
	Porto	140	0
	Logotype	0	625
	Div kostnader årsstämma	0	58
	Bankkostnader	1 625	1 208
	Revisorsintyg inför fusion	25 000	0
	Registreringsbevis och andra avgifter Bolagsverket	4 225	700
		59 325	2 915

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 500	4 200
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	11 229	18 610
	Sociala kostnader	5 184	628
		32 913	23 438

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	68 822	0
	Förbättringar byggnad	582	0
	Markanläggningar	9 074	0
	Inventarier	0	0
		78 478	0

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 744 431	10 658 641
	Under året	5 917 090	85 790
	Utgående anskaffningsvärde	16 661 521	10 744 431
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 478	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-78 478	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 583 043	10 744 431
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 507 939	480 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	6 419 000	5 003 000
	Taxeringsvärde mark	1 340 000	1 042 000
		7 759 000	6 045 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 759 000	6 045 000
		7 759 000	6 045 000

Not 8 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året inkl effekter av fusionen	Disposition av föregående års resultat enligt årsstämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 480 000	3 120 000	0	9 360 000
Upplåtelseavgifter	2 382 376	2 382 376	0	0
Fond för yttre underhåll	26 216	9 473	6 045	10 698
Summa bundet eget kapital	14 888 592	5 511 849	6 045	9 370 698
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	125 569	-3 935	108 339	21 165
Årets resultat	-19 597	-19 957	-114 384	114 384
Summa fritt eget kapital	105 972	-23 892	-6 045	135 549
Summa eget kapital	14 994 564	5 487 957	0	9 506 247

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	16 743	10 698
	Reservering enligt stadgar	7 759	6 045
	Reservering enligt stämmobeslut		
	Överfört vid fusion med Brf Klövsjögläntan	1 714	
	Ianspråktagande enligt stadgar		
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut		
	Vid årets slut	26 216	16 743

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

		2014	2013
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31
Swedbank	2,262%	1 840 000	1 380 000
Summa skulder till kreditinstitut		1 840 000	1 380 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
		1 840 000	1 380 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1,840.000 kr

Styrelsens underskrifter

Klövsjö den 1 maj 2015


Anna Leonsson
Ordförande


Carl Olof Paulsson
Kassör


Jonny Hellström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 maj 2015


Tomas Norderstål
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrina
Org.nr 716461-8139

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2014 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 2015-05-01



Tomas Norderstål
Revisor