

Brf Katrinetorp

Org nr 769610-9920

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordförande	Lena Kvant (avgått under året)
Kassör	Kristin Westerlund
Sekreterare	Marianne Philipsson
Ledamot	Jenny Hartwich
Ledamot	Peter Tillberg
Ledamot	Björn Håkansson
Suppleant	Victoria Ahlborn
Suppleant	Johan Johansson

Valberedning

Johan Ny
Kajsa Lawaczeck Körner

Revisor

KPMG AB

Sammanträde

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Katrinetorp 1 och Katrinetorp 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 66 st lägenheter och 1 st lokal. Fastigheterna är uppförda 1940 respektive 1941.

Fastigheternas adresser är Fågelbacksgatan 34A - 34C, Berntorpsgatan 1 och 3A - 3B samt Beridaregatan 18 och 20A - 20C i Malmö.

Total bostadsarea uppgår till 3 870 kvm och lokal- samt lagerarea uppgår till 53 kvm respektive 48 kvm.

Fastigheten är fullförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne.

Upp- och överlåtelser

Av föreningens 56 stycken bostadsrätter har under året 10 stycken överlåtit.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Lars Hansson i Skåne AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under 2014

Under året löpte två lån ut och det beslöts att lägga om dessa till rörlig ränta. Policyn från föreningen är att ha ca 75% bundet och resten rörligt. I nuläget har vi något mer rörligt än policyn på grund av att vi avvaktat räntebesked från Riksbanken, detta kommer att följas upp under våren 2015 då vi i samråd med Frontnine kommer att binda om ett par av våra lån.

Den 6 maj genomförs årsstämman för BRF Katrinetorp med 20 av 60 lägenheter representerade. Kristin Westerlund och Johan Johansson väljs in i styrelsen. Under stämman tillsattes en grupp för att se över energikostnaderna. Fem personer anmäler sitt intresse, varav två är med i styrelsen.

Arbetet i energigruppen har fortlöpt under året. En person har avgått från gruppen på grund av flytt från föreningen. Gruppen har varit i kontinuerlig kontakt med styrelsen och mindre insatser har gjorts i form av exempelvis beslut om byte av lampor till LED och bottenplatta. Det har även gjorts en energideklaration av fastigheten. Detta arbete kommer att fortsätta under 2015.

Föreningen har fortfarande höga kostnader för fjärrvärme och då förra årets sänkning av inomhustemperaturen haft stor inverkan på kostnaderna beslutar styrelsen att sänka värmen centralt ytterligare 1 grad.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med hur vi kan få ned kostnader och en del mindre avtal har skrivits om. Sparsamhet har rått och styrelsen har haft regelbunden kontakt med Frontnine för att gå genom siffrorna för föreningen. Under året har det inte varit behov av några större investeringar eller byten av apparatur utan enbart underhåll av befintliga maskiner och utrustning som till exempel lagning av torktumlare på Fågelbacksgatan. Detta har gjort att föreningens siffror ser bra ut och att det inte beslutats om någon avgiftshöjning framöver. Senaste höjningen gjordes 2014-04-01 om 5%.

Den 7 maj anordnas cykelauktion och korvgrillning på gården. Gamla överblivna cyklar som där ramnummer har kontrollerats hos polisen auktioneras ut bland föreningens medlemmar. Cyklarna säljs för ca 200kr och pengarna ska gå till gemensamma aktiviteter i föreningen.

I slutet av våren hyrde vi en container för att medlemmar lätt skulle kunna göra sig av med grovsopor.

Sprickor som hittades i källartrapporna har under 2014 åtgärdats.

Under våren anlätades Anticimex för att förstöra ägg och ta bort måsbon på taken. Detta hade tyvärr inte så stor effekt då det fortfarande finns måsar på fastigheterna runt omkring samt i Rönneholmsparken, därför kommer detta inte att göras under 2015.

Under ett skyfall i augusti kom där vatten i källaren på Beridaregatan. Ett larm utlöstes av att pumparna i brunnarna som ska se till att det inte kommer vatten in fastigheterna inte fungerar. Mark och Miljö kontaktades av Lars Hansson och problemet är nu åtgärdat. Snabb utryckning från en styrelsemedlem tillsammans med boende gjorde dock att inga större skador i källaren uppstod.

Under året har två suppleanter i styrelsen avgått på grund av flytt eller stundande flytt: Bengt Widén och Kalle Westerberg. Under 2014 flaggade även Lena Kvant för att hon skulle avgå på grund av stundande flytt. Lena satt dock kvar hela 2014, men styrelsen strukturerade om ansvarsområden och uppgifter under hösten 2014 för att förbereda för Lenas avgång. Styrelsen var även i nära kontakt med valberedningen som tidigt började deras arbete med att hitta nya kandidater till styrelsearbetet.

Under hösten deltog två styrelsemedlemmar i en informationsträff anordnad av Frontnine och Ernst & Young. Där gick revisorer från Ernst & Young genom de nya redovisningsregler angående avskrivningar för bostadsrätter. Träffen var väldigt positiv med mycket bra information, den bild av vilka konsekvenser detta kommer att ha för bostadsrättsföreningar som kvällspressen presenterat överbevisades. Slutsatsen blir att vi väljer regler enligt princip K2.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	3 101	2 903	2 735	2 693
Resultat efter finansiella poster	tkr	92	-329	-652	-425
Soliditet	%	59,1	59,0	58,9	57,4

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att nedanstående medel behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-2 091 849
Årets resultat	91 598
Totalt	<u>-2 000 251</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond	-160 068
Balanseras i ny räkning	<u>-2 160 319</u>

JW

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 101 090	2 903 143
Summa rörelseintäkter		3 101 090	2 903 143
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-1 030 479	-1 125 887
Övriga externa kostnader	4	-431 155	-421 990
Personalkostnader	5	-87 526	-86 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-555 303	-550 066
Summa rörelsekostnader		-2 104 463	-2 184 354
<i>Rörelseresultat</i>		996 627	718 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 218	1 992
Bankkostnader		-3 802	-3 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-907 445	-1 045 352
Summa finansiella poster		-905 029	-1 047 318
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		91 598	-328 529
<i>Årets resultat</i>		91 598	-328 529

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 623 985	73 108 110
Inventarier, verktyg och installationer		-	71 178
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>72 623 985</u>	<u>73 179 288</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 623 985</u>	<u>73 179 288</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 556	4 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 313	35 720
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>42 869</u>	<u>39 754</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		756 928	350 794
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>756 928</u>	<u>350 794</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		679 262	504 547
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>679 262</u>	<u>504 547</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 479 059</u>	<u>895 095</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 103 044</u>	<u>74 074 383</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 589 150	42 589 150
Upplåtelseavgifter		5 999 077	5 999 077
Egna bostadsrätter		-3 720 173	-3 720 173
Underhållsfond		958 761	798 693
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>45 826 815</u>	<u>45 666 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 091 849	-1 603 252
Årets resultat		91 598	-328 529
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 000 251</u>	<u>-1 931 781</u>
Summa eget kapital		<u>43 826 564</u>	<u>43 734 966</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 661 343	29 789 909
Summa långfristiga skulder		<u>29 661 343</u>	<u>29 789 909</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		126 000	124 000
Leverantörsskulder		93 587	28 454
Övriga skulder		40 606	39 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 944	357 567
Summa kortfristiga skulder		<u>615 137</u>	<u>549 508</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 103 044</u>	<u>74 074 383</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Fastighetsinteckning		31 925 000	31 925 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

JW

Kassaflödesanalys	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	91 598	-328 529
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	555 303	550 066
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	646 901	221 537
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-3 115	161 277
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	63 629	-86 299
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	707 415	296 515
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar	-	-31 841
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 841
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-126 566	-374 536
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 566	-374 536
Årets kassaflöde	580 849	-109 862
Likvida medel vid årets början	855 341	965 203
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 436 190	855 341

JM

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Byggnader och mark 98 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.



Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter, bostäder	2 692 406	2 510 274
Hysesintäkter, bostäder	401 096	385 218
Hysesintäkter, lokaler	7 588	7 651
Totalt	<u>3 101 090</u>	<u>2 903 143</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Uppvärmning	529 597	621 338
El	59 961	64 452
Vatten och avlopp	128 550	127 126
Renhållning	87 325	84 776
Kabel-TV	41 312	76 455
Fastighetsskatt	81 882	81 420
Serviceavtal	11 215	10 636
Rep. inre allmänt	10 213	6 715
Rep. yttre allmänt	29 177	8 423
Rep. bostäder	32 528	15 677
Snöröjning/halkbekämpning	7 613	12 750
Övriga rörelsekostnader	11 106	16 119
Totalt	<u>1 030 479</u>	<u>1 125 887</u>

JA

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	94 884	83 760
Teknisk förvaltning	162 903	158 612
Fastighetsförsäkring	22 419	23 646
Revisionsarvode	11 875	7 875
Konsultarvode	-	3 375
Bredband	98 012	98 012
Övrigt	41 062	46 710
Totalt	<u>431 155</u>	<u>421 990</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Sociala avgifter	20 926	19 663
Styrelsearvode	66 600	66 748
Totalt	<u>87 526</u>	<u>86 411</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	52 927 072	52 927 072
Ingående anskaffningsvärden, mark	23 202 000	23 202 000
- Omklassificeringar m m	131 841	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	76 260 913	76 129 072
Ingående avskrivningar	-3 020 962	-2 481 559
- Omklassificeringar	-60 663	-
- Årets avskrivningar	-555 303	-539 403
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-3 636 928	-3 020 962
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>72 623 985</u>	<u>73 108 110</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 356 000	33 356 000
Taxeringsvärde mark	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Total	53 356 000	53 356 000

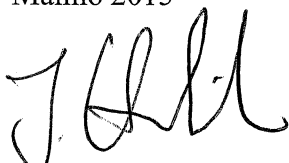
Not 7 Förändring i eget kapital

	Upplåtelse-		Egna		Balanserat fond resultat	Årets resultat	Totalt
	Insatser	avgifter	bostadsrätter	Underhålls-			
Belopp vid årets ingång	42 589 150	5 999 077	-3 720 173	798 693	-1 603 252	-328 529	43 734 966
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:							
Avsättning till underhållsfond			-	160 068	-160 068	-	-
Balanseras i ny räkning					- 328 529	328 529	-
Årets resultat					-	91 598	91 598
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	<u>42 589 150</u>	<u>5 999 077</u>	<u>-3 720 173</u>	<u>958 761</u>	<u>-2 091 849</u>	<u>91 598</u>	<u>43 826 564</u>

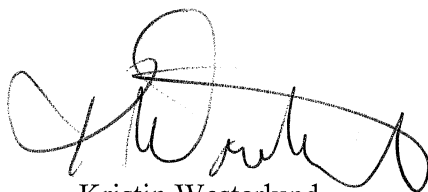
Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	3,80 %	2015-07-15	8 100 000	8 200 000
Nordea	3,05 %	2016-05-20	5 250 000	5 250 000
Nordea	1,22 %	Rörligt	7 500 000	-
Nordea	2,45 %	2018-05-16	4 000 000	5 000 000
SBAB	2,96 %	2017-01-13	4 937 343	4 963 909
SBAB	4,08 %	2014-06-13	-	6 500 000
Totalt			29 787 343	29 913 909
Avgår kortfristig del			<u>-126 000</u>	<u>-124 000</u>
			29 661 343	29 789 909

Malmö 2015-03-23



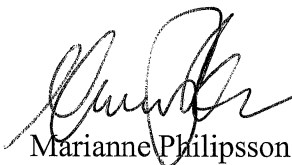
Jenny Hartwich



Kristin Westerlund



Björn Håkansson

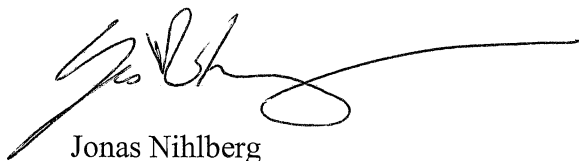


Marianne Philipsson



Peter Tillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-25
KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Katrinetorp, org.nr 769610-9920

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katrinetorp för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Katrinetorps finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Katrinetorp för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

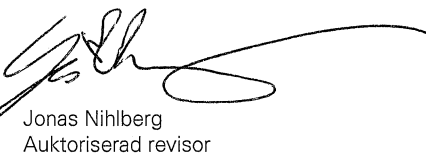
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 25 mars 2015

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor