

Brf Katrinetorp

Org nr 769610-9920

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015

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	Jenny Hartwich
Kassör	Kristin Westerlund
Sekreterare	Marianne Philipsson
Ledamot	Elin Josefsson
Ledamot	Björn Håkansson
Ledamot	Johan Johansson
Suppleant	Victoria Ahlbom
Suppleant	Anneli Håkansson

Valberedning

Johan Ny
Kajsa Lawaczeck Körner

Revisor

KPMG AB

Sammanträde

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har under året satt upp ramar för deltagande i styrelsemöten och beslutat att styrelseledamöter förväntas att delta i 50% av styrelsemötena.

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 överlåtelse

Av föreningens 60 stycken bostadsrätter har under året 9 stycken överlåtits.

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 2015

I samråd med Frontnine bands ett rörligt lån om till bunden på 5 år, på grund av de fördelaktiga ränteläget kunde detta lån bindas om till låg ränta. Policyn från föreningen är att ha cirka 75% bundet och resten rörligt.

Den 28 maj gemonfördes årsstämman för Brf Katrinetorp med 22 av 60 lägenheter representerade. Johan Johansson, Elin Josefsson och Annelie Håkansson väljs in i styrelsen. Motion om staket behandlades, och stämman röstade nej till förslaget. Det diskuterades dock hur man på andra sätt kunde få gården mer privat. Under sommaren 2015 placerades därför blomlådor för att avgränsa och minska genomfarten på gården.

Under året har styrelsen fokuserat på ventilationen i husen då fukt har uppdagats i huset på Beridaregatan. Åtgärd har varit att locken på ventilationsskorstenarna har höjts för att bättra på frånluftsventilationen i våra lägenheter.

Energigruppen har fortsatt sitt arbete under 2015 med fokus på att få ner energikostnaderna. På grund av utflyttning från föreningen lades dock gruppen ner under året. Arbetet med att se över och få ner energikostnaderna utgår nu från styrelsen.

Under året har inga större renoveringar gjorts utöver en ommålning av en lägenhet tillhörande en hyresgäst.

Styrelsen beslutade om att bygga en extra tvättstuga i Fågelbackshuset, liknande den som funnits på Beridaregatan under några år. Offerter på arbetet tågs in och det beslutades att Lennart Strand/Mikael Andersson's måleri /Malmö VVS utför arbetet under 2016. I samband med detta kommer även torkrummet i huset att renoveras efter den fuktskada som bidragit till fuktskador på väggen.

Styrelsen har fortsatt arbeta aktivt med hur vi ska få ner kostnaderna och avtal har skrivits om och setts över. Styrelsen har haft regelbunden kontakt med Frontnine för att gå igenom siffrorna för föreningen. Med anledningen av att föreningen inte haft några större renoveringskostnader, beslutades det att ingen avgifthöjning skulle ske.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	3 140	3 101	2 903	2 735
Resultat efter finansiella poster	tkr	201	92	-329	-652
Soliditet	%	59,4	59,1	59,0	58,9

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att nedanstående medel behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-2 160 319
Årets resultat	200 997
Totalt	<u>-1 959 322</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond	-160 068
Balanseras i ny räkning	<u>-2 119 390</u>

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 139 635	3 101 090
Summa rörelseintäkter		3 139 635	3 101 090
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-1 174 808	-1 030 479
Övriga externa kostnader	4	-427 992	-431 155
Personalkostnader	5	-87 723	-87 526
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-555 303	-555 303
Summa rörelsekostnader		-2 245 826	-2 104 463
<i>Rörelseresultat</i>		893 809	996 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 063	6 218
Bankkostnader		-4 119	-3 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 756	-907 445
Summa finansiella poster		-692 812	-905 029
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		200 997	91 598
<i>Årets resultat</i>		200 997	91 598

✓

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 068 682	72 623 985
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>72 068 682</u>	<u>72 623 985</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 068 682</u>	<u>72 623 985</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 175	2 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 970	40 313
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>53 145</u>	<u>42 869</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		762 949	756 928
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>762 949</u>	<u>756 928</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 238 792	679 262
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 238 792</u>	<u>679 262</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 054 886</u>	<u>1 479 059</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 123 568</u>	<u>74 103 044</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		1 118 829	958 761
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>45 986 883</u>	<u>45 826 815</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 160 319	-2 091 849
Årets resultat		200 997	91 598
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 959 322</u>	<u>-2 000 251</u>
Summa eget kapital		<u>44 027 561</u>	<u>43 826 564</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 516 329	29 661 343
Summa långfristiga skulder		<u>29 516 329</u>	<u>29 661 343</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		126 000	126 000
Leverantörsskulder		103 728	93 587
Övriga skulder		-	40 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 950	354 944
Summa kortfristiga skulder		<u>579 678</u>	<u>615 137</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 123 568</u>	<u>74 103 044</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Fastighetsinteckning		31 925 000	31 925 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Jn

Kassaflödesanalys	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	200 997	91 598
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	555 303	555 303
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	756 300	646 901
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-10 276	-3 115
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-35 459	63 629
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	710 565	707 415
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-145 014	-126 566
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 014	-126 566
Årets kassaflöde	565 551	580 849
Likvida medel vid årets början	1 436 190	855 341
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 001 741	1 436 190



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).

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

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter, bostäder	2 724 816	2 692 406
Hysesintäkter, bostäder	410 256	401 096
Hysesintäkter, lokaler	4 563	7 588
Totalt	<u>3 139 635</u>	<u>3 101 090</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Uppvärmning	539 156	529 597
El	51 479	59 961
Vatten och avlopp	127 802	128 550
Renhållning	101 699	87 325
Kabel-TV	41 312	41 312
Fastighetsskatt	83 598	81 882
Serviceavtal	11 099	11 215
Rep. inre allmänt	15 022	10 213
Rep. yttre allmänt	50 975	29 177
Rep. bostäder	130 935	32 528
Snöröjning/halkbekämpning	3 262	7 613
Utemiljö	7 748	-
Övriga rörelsekostnader	10 722	11 106
Totalt	<u>1 174 809</u>	<u>1 030 479</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	92 384	94 884
Teknisk förvaltning	166 444	162 903
Fastighetsförsäkring	23 619	22 419
Revisionsarvode	13 125	11 875
Bredband	98 011	98 012
Övrigt	34 409	41 062
Totalt	<u>427 992</u>	<u>431 155</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Sociala avgifter	20 973	20 926
Styrelsearvode	66 750	66 600
Totalt	<u>87 723</u>	<u>87 526</u>



Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	53 058 913	52 927 072
Ingående anskaffningsvärden, mark	23 202 000	23 202 000
- Omklassificeringar m m	-	131 841
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	76 260 913	76 260 913
Ingående avskrivningar	-3 636 928	-3 020 962
- Omklassificeringar	-	-60 663
- Årets avskrivningar	-555 303	-555 303
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-4 192 231	-3 636 928
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>72 068 682</u>	<u>72 623 985</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

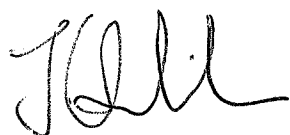
Not 7 Förändring i eget kapital

	Upplåtelse-		Egna		Balanserat	Årets	Totalt
	Insatser	avgifter	bostadsrätter	Underhålls- fond			
Belopp vid årets ingång	42 589 150	5 999 077	-3 720 173	958 761	-2 091 849	91 598	43 826 564
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:							
Avsättning till underhållsfond			-	160 068	-160 068	-	-
Balanseras i ny räkning					-	91 598	-
Årets resultat					-	200 997	200 997
	<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>1 118 829</u>	<u>-2 343 515</u>	<u>384 193</u>	<u>44 027 561</u>

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,78 %	2020-06-17	8 025 000	8 100 000
Nordea	3,05 %	2016-05-20	5 208 750	5 250 000
Nordea	0,41 %	Rörligt	7 500 000	7 500 000
Nordea	2,45 %	2018-05-16	4 000 000	4 000 000
SBAB	2,96 %	2017-01-13	4 908 579	4 937 343
Totalt			29 642 329	29 787 343
Avgår kortfristig del			-126 000	-126 000
			29 516 329	29 661 343

Malmö 2016-03-30



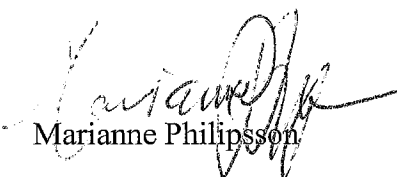
Jenny Hartwich



Kristin Westerlund




Björn Håkansson



Marianne Philipsson

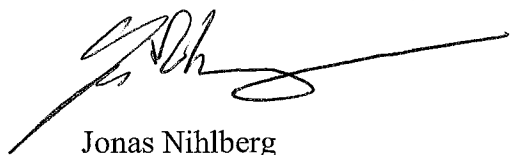


Johan Johansson



Elin Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07
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 2015.

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 2015 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 2015.

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 7 april 2016

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor