

Brf Katrinetorp

Org nr 769610-9920

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen sammansättning

Ordförande	Per Helsingen
Kassör	Anton Svenberg
Sekreterare	Marianne Philipsson (avgick Okt 2016, ersatt av ledamot Elin Josefsson)
Ledamot	Erik Radow
Ledamot	Anna Holmberg
Ledamot	Elin Josefsson
Ledamot	Johan Johansson (avgick Okt 2016)
Suppleant	Anneli Håkansson

Valberedning

Johan Ny
Kajsa Lawaczeck Körner

Revisor

KPMG AB

Sammantäde

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2016.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter, samt avhållit 12 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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheterna är uppförda 1940 respektive 1941. Av de 66 lägenheterna är 6 stycken hyreslägenheter.

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

Total bostadsarea uppgår till 3870 kvm och lokal- samt lagerarea uppgår till 53 respektive 48 kvm.

Fastigheterna är fullförsäkrade genom Länsförsäkringar Skåne.

Upp- och överlåtelse

Av föreningens 60 stycken bostadsrätter har under året har 12 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 2016

I samråd med Frontnine omförhandlades två lån under maj månad. Policyn från föreningen är att ha ca 75% bundet och resten rörligt.

Den 19 maj genomfördes årsstämman för BRF Katrinetorp med 24 hushåll representerade, 3 via fullmakt, av totalt 60 bostadsrättslägenheter. Per Helsing, Anton Svenberg, Erik Radow och Anna Holmberg valdes in i styrelsen på två år. Motion om att dra rinnande vatten till takterasserna behandlades, och beslut togs att frågan bereds vidare av styrelsen. Motion om en trädgårdsgrupp diskuterades, och beslut togs att frågan bereds vidare av styrelsen.

Under året genomfördes OVK-besiktning i lägenheterna, och man uppmärksammade att flera lägenheter har fastsatta/fastmålade ventilationsspjäll i kök och/eller badrum, vilket betyder att man inte kunde utföra rensning. Styrelsen tog ansvar för att de spjäll i badrum som satt fast rättades till, och man arbetar fortsatt med att följa upp att de lägenheter med fastsatta spjäll i kök åtgärdas.

Styrelsen arbetade vidare med fuktproblematiken. Spjäll till ventilationen på taket har höjdes, och boenden uppmanades att hålla ventilationen under fönsterna öppna. En lägenhet mögelsanerades av Ocab på föreningens räkning då det sannorlikt orsakats av problemen med ventilationen.

En ny liten tvättstuga installerades i huset på Fågelbacksgatan, så att båda husen nu har en större och en mindre tvättstuga var.

Ommålning av golv, tak och väggar i vindsgångarna har genomfördes, samt målning av trätrall på takterasserna på båda husen. Andra mindre snickeri- och måleriarbeten genomfördes.

Källarutrymmet på Beridaregatan som tidigare använts som förråd för trädgårdsmöbler målades om, och gjordes om till ett hobbyrum som kan nyttjas av alla boenden.

En inventering av källar- och vindsförråd har gjordes, och ett antal förråd som inte visade sig tillhöra någon specifik lägenhet hyrs ut till boenden.

Beslut har tagits om ommålning av trapphusen, en offert från Malmöhus måleri har accepterats, och arbetet kommer att påbörjas i början av 2017.

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. Detta har gjort att föreningens siffror ser bra och ut och att det inte beslutats om någon avgiftshöjning.

SW

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	3 153	3 140	3 101	2 903
Resultat efter finansiella poster	tkr	98	201	92	-329
Soliditet	%	59,6	59,4	59,1	59,0

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Egna- <u>bostadsrätter</u>	Underhålls- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	42 589 150	5 999 077	-3 720 173	1 118 829	-2 160 319	200 997	44 027 561
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:							
Avsättning till underhållsfond				186 084	-186 084	-	-
Balanseras i ny räkning					200 997	-200 997	-
Årets resultat						98 145	98 145
Belopp vid årets utgång	<u>42 589 150</u>	<u>5 999 077</u>	<u>-3 720 173</u>	<u>1 304 913</u>	<u>-2 145 406</u>	<u>98 145</u>	<u>44 125 706</u>

✓

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att nedanstående medel behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-2 145 406
Årets resultat	98 145
Totalt	<u>-2 047 261</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond	-186 084
Balanseras i ny räkning	<u>-2 233 345</u>

Sw

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 152 549	3 139 635
Summa rörelseintäkter		3 152 549	3 139 635
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-1 473 353	-1 174 808
Övriga externa kostnader	4	-425 972	-427 992
Personalkostnader	5	-87 327	-87 723
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-555 303	-555 303
Summa rörelsekostnader		-2 541 955	-2 245 826
<i>Rörelseresultat</i>		<i>610 594</i>	<i>893 809</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 253	6 063
Bankkostnader		-5 700	-4 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 002	-694 756
Summa finansiella poster		-512 449	-692 812
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>98 145</i>	<i>200 997</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>98 145</i>	<i>200 997</i>

ju

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 513 379	72 068 682
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>71 513 379</u>	<u>72 068 682</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 513 379</u>	<u>72 068 682</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		43 124	4 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 369	48 970
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>94 493</u>	<u>53 145</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		767 136	762 949
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>767 136</u>	<u>762 949</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 754 305	1 238 792
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 754 305</u>	<u>1 238 792</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 615 934</u>	<u>2 054 886</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 129 313</u>	<u>74 123 568</u>

sw

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<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		1 304 913	1 118 829
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 172 967</u>	<u>45 986 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 145 406	-2 160 319
Årets resultat		98 145	200 997
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 047 261</u>	<u>-1 959 322</u>
Summa eget kapital		<u>44 125 706</u>	<u>44 027 561</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	29 371 431	29 516 329
Summa långfristiga skulder		<u>29 371 431</u>	<u>29 516 329</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		126 000	126 000
Leverantörsskulder		94 896	103 728
Övriga skulder		40 813	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 467	349 950
Summa kortfristiga skulder		<u>632 176</u>	<u>579 678</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 129 313</u>	<u>74 123 568</u>

3m

Kassaflödesanalys	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	98 145	200 997
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	555 303	555 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	653 448	756 300
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-41 348	-10 276
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	52 498	-35 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	664 598	710 565
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-144 898	-145 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 898	-145 014
Årets kassaflöde	519 700	565 551
Likvida medel vid årets början	2 001 741	1 436 190
Likvida medel vid årets slut	2 521 441	2 001 741

✓

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.





Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	92 699	92 384
Teknisk förvaltning	165 872	166 444
Fastighetsförsäkring	22 629	23 619
Revisionsarvode	13 500	13 125
Bredband	104 060	98 011
Övrigt	27 212	34 409
Totalt	<u>425 972</u>	<u>427 992</u>

Not 5 Personalkostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Sociala avgifter	20 878	20 973
Styrelsearvode	66 449	66 750
Totalt	<u>87 327</u>	<u>87 723</u>

ju

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	53 058 913	53 058 913
Ingående anskaffningsvärden, mark	23 202 000	23 202 000
Utgående anskaffningsvärden	76 260 913	76 260 913
Ingående avskrivningar	-4 192 231	-3 636 928
- Årets avskrivningar	-555 303	-555 303
Utgående avskrivningar	-4 747 534	-4 192 231
Redovisat värde	<u>71 513 379</u>	<u>72 068 682</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 228 000	33 356 000
Taxeringsvärde mark	<u>29 800 000</u>	<u>20 000 000</u>
Total	62 028 000	53 356 000

SN

Not 7 Långfristiga skulder

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	1,78 %	2020-06-17	7 925 000	8 025 000
Nordea	0,85 %	2019-05-22	5 195 000	5 208 750
Nordea	0,34 %	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	4 877 431	4 908 579
Totalt			29 497 431	29 642 329
Avgår kortfristig del			-126 000	-126 000
			29 371 431	29 516 329

✓

Not 8 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	31 925 000	31 925 000
	<u>31 925 000</u>	<u>31 925 000</u>

Malmö 2017-



Per Helsingen



Anton Svenberg



Elin Josefsson

Erik Radow

Anna Holmberg Nohed



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-20
KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katrinetorp för år 2016. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-15 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Katrinetorp för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

20 april 2017

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor