

Årsredovisning
för
Brf Kattryggen 23
769603-4318

Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Brf Kattryggen 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerade 1998-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett provatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kattryggen 23 i Stockholms kommun omfattande adressen Brännkyrkagatan 46. Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 byggdes år 1928. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	lägenheter, bostadsrätt	986
1	lägenhet, hyresrätt	21
2	lokaler, hyresrätt	125

Fastigheten är fullvärdsförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreingsstämma ägde rum 2019-06-03.

Styrelsen har utgjorts av:

Carina Hagström-Bergh	Ordförande
Andreas Edström	Ledamot
Dennis Fridström	Ledamot
Anna Majbro	Ledamot
Magnus Åhfeldt	Ledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mats Lehtipalo med Birger Nordmark som suppleant, valda vid föreingsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Maria Melinder sammankallande och Axel Hellström.

Genomförande större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	
2017	Brandskyddstätning dörrar & besiktning och uppmärkning av gasledningar
2016	Gavelfasad, fuktskada, bergvärmeinstallation & OVK
2015	Stamspolning
2014	
2013	Murputs och trapphusbalkonger

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser:

Under året har lokalhyresgästen Adept avflyttat och ersatts av Flamingo. I samband med det justerades lokalhyran upp.

Beslut fattades att byta ekonomisk förvaltare till MBF, Mälardalens bostadsrättsförvaltning

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 46 st. Under året har 5 st. tillkommit samt 8 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 43 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Effektiv Förvaltning i Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Brf Kattryggen 23

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 135	1 237	1 097	1 096
Resultat efter finansiella poster	446	86	-145	-330
Soliditet (%)	54	53	52	52

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 910 000	4 758 280	504 870	-4 950 293	88 468	9 311 325
Förändring fond för yttre underhåll			92 088	-92 088		0
Balanseras i ny räkning Årets resultat				86 442	-88 468 282 845	-2 026 282 845
Belopp vid årets utgång	8 910 000	4 758 280	596 958	-4 955 939	282 845	9 592 144

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 953 913
årets vinst	282 845
	-4 671 068

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 285
i ny räkning överföres	-4 779 353
	-4 671 068

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 135 318	1 132 148
Övriga rörelseintäkter	3	0	105 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 135 318	1 237 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-417 557	-620 506
Övriga externa kostnader	5	-12 500	-101 495
Personalkostnader	6	0	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-309 768	-317 503
Summa rörelsekostnader		-739 825	-1 055 274
Rörelseresultat		395 493	181 974
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 648	-93 506
Summa finansiella poster		-112 648	-93 506
Resultat efter finansiella poster		282 845	88 468
Resultat före skatt		282 845	88 468
Årets resultat		282 845	88 468

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 327 610	15 610 018
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 215 870	1 243 230
Summa materiella anläggningstillgångar		16 543 480	16 853 248

Summa anläggningstillgångar

16 543 480

16 853 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		107 979	262 924
Övriga fordringar		5 093	5 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 031	24 790
Summa kortfristiga fordringar		135 103	292 953

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 260 662	877 074
Summa kassa och bank		1 260 662	877 074
Summa omsättningstillgångar		1 395 765	1 170 027

SUMMA TILLGÅNGAR

17 939 245

18 023 275

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 668 280

13 668 280

Fond för yttre underhåll

596 958

504 870

Summa bundet eget kapital

14 265 238

14 173 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 953 913

-4 950 293

Årets resultat

282 845

88 468

Summa fritt eget kapital

-4 671 068

-4 861 825

Summa eget kapital

9 594 170

9 311 325

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

8 214 301

8 301 301

Summa långfristiga skulder

8 214 301

8 301 301

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 789

0

Leverantörsskulder

6 931

8 624

Skatteskulder

8 849

1 579

Övriga skulder

61 020

61 020

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

52 185

339 426

Summa kortfristiga skulder

130 774

410 649

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 939 245

18 023 275

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnad	1,1%
Fastighetsförbättringar	1,5%
Stambyte	2,5%
Värmecentral	4%
Radiatorer	5%
Inventarier	5%
Bergvärme	2%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.

Avsättnings enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Tillämpade avskrivningstider:

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	786 153	785 807
Hyror	307 761	301 619
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	4 651	6 140
Övriga hyresintäkter	36 753	38 582
	1 135 318	1 132 148

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	0	0
Försäkringsersättning	0	105 100
	0	105 100

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Städning	30 300	23 300
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 163	5 240
Snöröjning	5 250	5 250
Reparationer	23 682	164 884
El	139 854	149 775
Vatten	28 223	27 701
Sophämtning	25 135	23 715
Försäkringspremie	24 189	22 109
Fastighetsavgift bostäder	44 064	42 784
Fastighetsskatt lokaler	30 950	24 960
Övriga fastighetskostnader	5 276	2 194
Kabel-tv/Bredband/IT	14 841	37 238
Förvaltningsarvode ekonomi	37 500	42 625
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	17 315
Panter och överlåtelse	0	11 615
Övriga externa tjänster	5 130	17 486
Underhåll värme	0	2 315
	417 557	620 506

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Konsultarvode	0	88 995
Revisionarvode	12 500	12 500
Summa	12 500	101 495

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	0	12 000
Sociala kostnader	0	3 770
	0	15 770

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 520 343	20 520 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 520 343	20 520 343
Ingående avskrivningar	-4 910 326	-4 627 917
Årets avskrivningar	-282 408	-282 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 192 734	-4 910 326
Utgående redovisat värde	15 327 609	15 610 017
Taxeringsvärden byggnader	12 355 000	13 986 000
Taxeringsvärden mark	23 740 000	16 710 000
	36 095 000	30 696 000
Bostäder	33 000 000	28 200 000
Lokaler	3 095 000	2 496 000
	36 095 000	30 696 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 357 490	1 318 815
Inköp		38 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 357 490	1 357 490
Ingående avskrivningar	-114 260	-79 165
Årets avskrivningar	-27 360	-35 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 620	-114 260
Utgående redovisat värde	1 215 870	1 243 230

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken Transaktionskonto	1 103 974	727 889
Swedbank	48 170	36 077
Depositionskonto	108 518	113 108
	1 260 662	877 074

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,448	2020-03-28	4 754 801	4 754 801
Stadshypotek (löst under året)			0	0
Stadshypotek (löst under året)			0	0
Stadshypotek	1,980	2020-07-30	541 500	626 500
Stadshypotek (löst under året)			0	0
Stadshypotek	1,450	2020-07-30	798 000	800 000
Swedbank	1,415	2020-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,265	2019-02-28	1 120 000	1 120 000
			8 214 301	8 301 301

Not 11 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 674 000	10 674 000
	10 674 000	10 674 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkneskapsårets slut

Efter räkneskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

UNDERSKRIFTER

Stockholm / 2020

Carina Hagström-Bergh
Ordförande

Andreas Edström

Dennis Fridström

Anna Majbro

Magnus Åhfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats

Mats Lethipalo
Godkänd revisor