

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Kattryggen 15

2020

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen KATTRYGGEN 15

Tid: Tisdagen den 20 april 2021, kl. 18:00

Lokal: Utomhus

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredrag av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Kattryggen 15
Org nr 716416-5818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

G.M.
AB LP

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gert Magnusson	Ordförande	2021
P-A Sandegren	Kassör	2021
Nils Sylwan	Sekreterare	2021
Adam Blomquist	Ledamot	2021
Susanna Eriksson	Suppleant	2021
Susann Bäck	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålles valdes Christina Grenabo och Gustav Personne. Valberedning under året har utgjorts av Maria Nilsson och Nina Lindberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av Nils Sylwan, Gert Magnusson, P-A Sandegren samt Adam Blomquist i förening.

Föreningen förvärvade 1980 fastigheten Kattryggen 15 i Stockholm. Den nuvarande byggnaden byggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus innehållande 14 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totala boarea uppgår till 1 127 kvm och lokalarean uppgår till 128 kvm kontorsyta och 36 kvm lageryta. Nuvarande kontrakt med hyresgästen (Bemanningsföretag) löper på 2 år.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-27 hos Bolagsverket.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Förvaltning och avtal:

Trappstädning	Clean Quality AB
Snöskottning och underhåll yttertak	A.W. Jonaesson Bleck & Plåtslageri AB
Entrématta	Hr Björkmans Entrémattor
Hisservice	Man kan hiss
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Försäkring	Brandkontoret
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	ComHem

FAP
AB *[Signature]*

Planerat arbete under 2021

- Underhållsplan för kommande 10 år.
- Ommålning av taket.
- Genomgång av samtliga fönster, underhållsbehov.
- Modernisering av stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytet av ventilationssystemet har avslutats.
- Trappbelysningen har bytts till ledbelysning.
- Grovsoprummet har stängts och inretts till snickarbod.
- Byte av balkongdörrar i lgh 6:1.

Styrelsen beslutade i slutet av verksamhetsåret att låta avgifterna vara oförändrade inför 2021.

Tidigare år:

• Automatiska dörröppnare installerade	2020
• Tillgänglighetsanpassning av lokal, toalett	2020
• Byte av ventilationssystem	2018
• Injustering av värmesystemet	2018
• Rekonditionering värmesystem	2017
• OVK	2017
• Stamspolning	2017
• Ommålning i hyreslokal	2016
• Nockräcke och vajersystem på taket	2016
• Ommålning av tak vid loftgångar	2016
• Ommålning och underhåll av fönster	2014
• OVK	2013
• Utbyte utrustning värmeundercentral	2013
• Dragning av bredband	2012
• Ny maskinell utrustning i tvättstuga	2012
• Byte av samtliga nycklar	2011

ATB
Guller

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	823 548	823 547	806 993	872 062
Resultat efter finansiella poster	kr	158 030	190 458	194 176	248 151
Soliditet	%	61	59	59	58
Likviditet	%	278	255	166	231
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	598	598	598	598
Låneskuld per totala kvm	kr	2 715	2 874	2 715	2 715
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	66	78	92	98
Hyresnivå lokaler per kvm	kr	1 910	1 895	1 736	1 736
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	1 500 000	350 000	542 790	2 871 134	190 458
Reservering till yttre fond			25 999	-25 999	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				190 458	-190 458
Årets resultat					158 030
Belopp vid årets utgång	1 500 000	350 000	568 789	3 035 593	158 030

PTJ
AD Guller
h.c

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 035 593
Årets resultat	158 030
	3 193 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	52 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-86 402
I ny räkning balanseras	3 228 025
	3 193 623

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	158 030
Dispositioner	34 402

Årets resultat efter dispositioner	192 432
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	534 387
---	---------

PM
AD Guller
K/C

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	823 549	823 547
Summa rörelseintäkter		823 549	823 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-379 032	-430 486
Periodiskt underhåll	4	-86 402	0
Övriga externa kostnader	5	-42 611	-47 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 526	-118 527
Summa rörelsekostnader		-626 571	-596 140
Rörelseresultat		196 978	227 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 335	20
Räntekostnader		-40 283	-36 969
Summa finansiella poster		-38 948	-36 949
Resultat efter finansiella poster		158 030	190 458
Årets resultat		158 030	190 458
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		158 030	190 458
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		86 402	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-52 000	-25 999
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		192 432	164 459

PTS
AB GUM
115

Brf Kattryggen 15
716416-5818

7(13)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

8 722 840

8 838 635

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

2 731

Summa materiella anläggningstillgångar

8 722 840

8 841 366

Summa anläggningstillgångar

8 722 840

8 841 366

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

1

Övriga fordringar

8

4

2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 621

15 397

Klientmedel i SHB

424 861

347 760

Summa kortfristiga fordringar

463 486

363 160

Summa omsättningstillgångar

463 486

363 160

Summa tillgångar

9 186 326

9 204 526

PTD
AB Giller
11C

Brf Kattryggen 15
716416-5818

8(13)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

1 850 000
568 789

1 850 000
542 790

Summa bundet eget kapital

2 418 789

2 392 790

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

3 035 593
158 030

2 871 134
190 458

Summa fritt eget kapital

3 193 623

3 061 592

Summa eget kapital

5 612 412

5 454 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

466 000

3 607 443

Summa långfristiga skulder

466 000

3 607 443

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

2 941 443

Leverantörsskulder

21 239

0
24 036

Skatteskulder

46 424

83 596

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

98 808

35 069

Summa kortfristiga skulder

3 107 914

142 701

Summa eget kapital och skulder

9 186 326

9 204 526

PTD
AB Guller
100

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år	Löper fram till och med 2196
Bredband	10 år	Löper fram till och med 2021
Fjärrvärmecentral	10 år	Löper fram till och med 2022
Mangel	5 år	Löper fram till och med 2020
Ventilation	25 år	Löper fram till och med 2043
Tillgänglighetsanpassning WC	10 år	Löper fram till och med 2028

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning är föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster är resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång beräknas föreningens totala lån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Resultat exkl avskrivningar är beräknat efter justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	579 084	579 084
Hyror lokaler	244 464	244 464
Övriga intäkter	0	-1
Brutto	823 548	823 547
Summa nettoomsättning	823 548	823 547

PKS
AB Eden
11.12

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	19 101	23 980
Reparationer, löpande underhåll	65 470	96 565
Elavgifter	36 858	46 759
Uppvärmning	82 340	98 199
Vatten och avlopp	23 123	22 691
Renhållning	17 626	16 189
Försäkringar	25 085	24 795
Kabel-TV / Internet	56 808	56 625
Övriga fastighetskostnader	4 865	2 605
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 756	42 078
Summa driftskostnader	379 032	430 486

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Byte altandörr	41 250	0
Byte belysning	45 152	0
Summa periodiskt underhåll	86 402	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förbrukningsinventarier	580	1 631
Kontorsmaterial	0	49
Kommunikation	450	0
Föreningsmöten	6 100	10 834
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 035	16 113
Övriga förvaltningskostnader	258	700
Konsultarvoden	5 188	17 800
Summa övriga externa kostnader	42 611	47 127

ARB
Gillen
110

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	7 799 119
Inköp/Aktiveringar	0	930 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 246 938	-1 131 143
Årets avskrivningar	-115 795	-115 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 362 733	-1 246 938
Utgående planenligt värde	<u>7 366 781</u>	<u>7 482 576</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 059	1 356 059
Utgående planenligt värde	1 356 059	1 356 059
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 722 840</u>	<u>8 838 635</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 351 000	15 351 000
Taxeringsvärde mark	26 024 000	26 024 000
	<u>41 375 000</u>	<u>41 375 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	2 775 000	2 775 000
	<u>41 375 000</u>	<u>41 375 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 659	13 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 659	13 659
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 928	-8 196
Årets avskrivningar	-2 731	-2 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 659	-10 928
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>2 731</u>

PTS
ATB Gården
11/5

Brf Kattryggen 15
716416-5818

12(13)

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	4	2
	—	—
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4</u>	<u>2</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,69	2 941 443
SEB	0,74	466 000
Summa skulder till kreditinstitut		3 407 443
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår		
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår		-2 941 443
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		466 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om		3 407 443

ATB
Gull
11/12

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	8 454 900	8 454 900
Summa ställda säkerheter	8 454 900	8 454 900

Stockholm 2021-03-27


Gert Magnusson
Ordförande


P-A Sandegren
Ledamot


Nils Sylwan
Ledamot


Adam Blomquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 - 3 - 21.


Christina Grenabo
Föreningsvald revisor

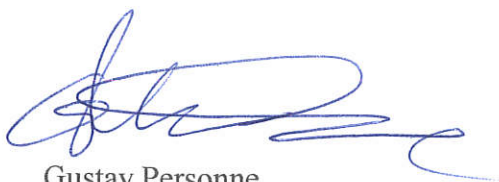

Gustav Personne
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2020
Bostadsrättsföreningen Kattryggen 15

Undertecknade revisorer har granskat styrelsens årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Redovisningen har utförts av MBF.

Vi tillstyrker den i årsredovisningen intagna balansräkningen per den 31 december 2020 och det föreslagna ianspråktagandet av yttre fond för underhåll. Vi tillstyrker också att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Stockholm 20 mars 2021



Gustav Personne



Christina Grenabo