

Brf Kattryggen 15
Org nr 716416-5818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

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 2019-04-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gert Magnusson	Ordförande	2020
P-A Sandegren	Kassör	2020
Nils Sylwan	Sekreterare	2020
Dan Fahrman	Ledamot	2020
Susanna Eriksson	Suppleant	2020
Susann Bäck	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålles valdes Christina Grenabo och Bengt Nilsson, som suppleant valdes 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 Dan Fahrman 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 3 år.

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

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt 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	MBFOnline
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Försäkring	Brandkontoret
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	ComHem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av värme- och ventilationssystemet som inleddes 2018 slutfördes under året. Huvudelen av renoveringen kunde bekostas av föreningens kassa men vi tog också upp en lån på 200 000 kr.

Byte av radioator i entré.

Automatiska dörröppnare installerade, där föreningen fått tillgång till Inger Thyrestams anläggning.

Tillgänglighetsanpassning och renovering av hyresgästens toalett.

Tidigare år:

• Byte av ventilationssystem	2018
• Injustering av värmesystemet	2018
• Rekonditionering värmesystem	2017
• OVK	2017
• Stamspolning	2017
• Ommålning i hyreslokal	2016
• Nockräcke och vadersystem på taket	2016
• Ommålning av tak vid loftgångar	2016
• Ommålning och underhåll av fönster	2014
• OVK	2013
• Utbyte utrustning värmeundercentral	2013
• Dragnig av bredband	2012
• Ny maskinell utrustning i tvättstuga	2012
• Byte av samtliga nycklar	2011

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	823 547	806 993	872 062	865 644
Resultat efter finansiella poster	kr	190 458	194 176	248 151	273 280
Soliditet	%	59	59	58	54
Likviditet	%	255	166	231	526
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	598	598	598	598
Låneskuld per totala kvm	kr	2 874	2 715	2 715	3 114
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	78	92	98	93
Hyresnivå lokaler per kvm	kr	1 895	1 736	1 736	1 736

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	1 500 000	350 000	641 134	2 578 614	194 176
Reservering till yttre fond			25 999	-25 999	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				194 176	-194 176
Årets resultat					190 458
Belopp vid årets utgång	1 500 000	350 000	667 133	2 746 791	190 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 871 134
Årets resultat	190 458
	3 061 592

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	25 999
I ny räkning balanseras	3 035 593
	3 061 592

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	190 458
Dispositioner	-25 999
Årets resultat efter dispositioner	164 459

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	568 789
---	---------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	823 547	806 993
Summa rörelseintäkter		823 547	806 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-430 486	-423 643
Periodiskt underhåll	4	0	-48 165
Övriga externa kostnader	5	-47 127	-26 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 527	-77 311
Summa rörelsekostnader		-596 140	-575 238
<i>Rörelseresultat</i>		<i>227 407</i>	<i>231 755</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	145
Räntekostnader		-36 969	-24 698
Summa finansiella poster		-36 949	-24 553
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>190 458</i>	<i>207 202</i>
Skatter			
Inkomstskatt		0	-13 026
<i>Årets resultat</i>		<i>190 458</i>	<i>194 176</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		190 458	194 176
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	48 165
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-25 999	-25 999
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		164 459	216 342

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 838 635	8 024 035
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 731	5 463
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	500 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 841 366</u>	<u>8 529 498</u>
Summa anläggningstillgångar		8 841 366	8 529 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1	7 000
Övriga fordringar	9	2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 397	39 592
Klientmedel i SHB		347 760	310 688
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>363 160</u>	<u>357 284</u>
Summa omsättningstillgångar		363 160	357 284
Summa tillgångar		9 204 526	8 886 782

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

1 850 000

1 850 000

Fond för yttre underhåll

542 790

564 956

Summa bundet eget kapital

2 392 790

2 414 956

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 871 134

2 654 791

Årets resultat

190 458

194 176

Summa fritt eget kapital

3 061 592

2 848 967

Summa eget kapital

5 454 382

5 263 923

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

3 607 443

3 407 443

Summa långfristiga skulder

3 607 443

3 407 443

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

24 036

30 697

Skatteskulder

83 596

95 754

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

35 069

88 965

Summa kortfristiga skulder

142 701

215 416

Summa eget kapital och skulder

9 204 526

8 886 782

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	579 084	577 754
Hyror lokaler	244 464	222 240
Övriga intäkter	-1	6 999
Brutto	823 547	806 993
Summa nettoomsättning	<u>823 547</u>	<u>806 993</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	23 980	19 582
Reparationer, löpande underhåll	96 565	66 533
Elavgifter	46 759	58 154
Uppvärmning	98 199	115 956
Vatten och avlopp	22 691	22 279
Renhållning	16 189	16 706
Försäkringar	24 795	24 337
Kabel-TV / Internet	56 625	54 052
Övriga fastighetskostnader	2 605	4 526
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 078	41 518
Summa driftskostnader	<u>430 486</u>	<u>423 643</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Service av värmesystem med byte av radiator- och stamventiler.	0	48 165
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>48 165</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 631	0
Kontorsmaterial	49	75
Föreningsmöten	10 834	10 005
Ekonomisk och administrativ förvaltning	16 113	15 863
Övriga förvaltningskostnader	700	176
Konsultarvoden	17 800	0
Summa övriga externa kostnader	<u>47 127</u>	<u>26 119</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 799 119	7 799 119
Inköp/Aktiveringar	930 395	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	7 799 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 131 143	-1 056 564
Årets avskrivningar	-115 795	-74 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 281 487	-1 131 143
Utgående planenligt värde	<u>7 482 576</u>	<u>6 667 976</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>8 838 635</u>	<u>8 024 035</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 351 000	13 444 000
Taxeringsvärde mark	26 024 000	18 436 000
	41 375 000	31 880 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	38 600 000	29 600 000
Lokaler	2 775 000	2 280 000
	41 375 000	31 880 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 659	13 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 659	13 659
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 196	-5 464
Årets avskrivningar	-2 732	-2 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 928	-8 196
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>2 731</u>	<u>5 463</u>

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	500 000	0
- Inköp ventilation*	0	500 000
- Omklassificeringar m m	<u>-500 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	0	500 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>500 000</u>

* Inköp ventilationsanläggning. Arbetet slutfördes under 2019 och totala kostnaden är föremål för avskrivning med början från och med 2019.

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	2	4
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2</u>	<u>4</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,96	2 941 443
SEB	0,96	466 000
SEB	0,96	200 000
Summa:		3 607 443
Avgår kortfristig del		
Summa skulder till kreditinstitut		3 607 443
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år		3 607 443

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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 _____ - ____ - ____

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.