

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Kattryggen 15

2021

Brf Kattryggen 15
Org nr 716416-5818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

PKB AB
VS f.d. M

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 2021-04-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gert Magnusson	Ordförande	2022
P-A Sandegren	Kassör	2022
Nils Sylwan	Sekreterare	2022
Adam Blomkvist	Ledamot	2022
Susanna Eriksson	Suppleant	2022
Magnus Jonsson	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Dan Fahrman, till revisorssuppleant valdes Gustav Personne.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Maria Nilsson och Nina Lindberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

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.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

PM AB
NC G. Olsson

Förvaltning och avtal:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna inför år 2022.

Under året har en underhållsplan upprättats för föreningen. Taket har målats om (se not 4) samt monterat därtill hörande säkerhetsanordningar. Vidare har husets skyddsrum inspekterats och godkänts.

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 |

PKB AD
KS Gullman

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	823 548	823 548	823 547	806 993
Resultat efter finansiella poster	kr	81 077	158 030	190 458	194 176
Soliditet	%	62	61	59	59
Likviditet	%	477	278	255	166
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	514	514	514	514
Låneskuld per totala kvm	kr	2 715	2 715	2 874	2 715
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	78	66	78	92
Hyresnivå lokaler per kvm	kr	1 910	1 910	1 895	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	568 789	3 035 593	158 030
Reservering till yttre fond			52 000	-52 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-86 402	86 402	
Balansering av föregående års resultat				158 030	-158 030
Årets resultat					81 077
Belopp vid årets utgång	1 500 000	350 000	534 387	3 228 025	81 077

PKS AD
NS Gille

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 228 025
Årets resultat	81 077
	3 309 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	52 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-150 038
I ny räkning balanseras	3 407 140
	3 309 102

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	81 077
Dispositioner	98 038

Årets resultat efter dispositioner	179 115
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	436 349
---	---------

PKS AB
MS Gillen

Resultaträkning

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	823 548	823 549
Summa rörelseintäkter		823 548	823 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-399 564	-379 032
Periodiskt underhåll	4	-150 038	-86 402
Övriga externa kostnader	5	-53 836	-42 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 111	-118 526
Summa rörelsekostnader		-719 549	-626 571
Rörelseresultat		103 999	196 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 307	1 335
Räntekostnader		-24 229	-40 283
Summa finansiella poster		-22 922	-38 948
Resultat efter finansiella poster		81 077	158 030
Årets resultat		81 077	158 030
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		81 077	158 030
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		150 038	86 402
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-52 000	-52 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		179 115	192 432

PKS
1/5
Geller

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

8 606 729

8 722 840

Summa materiella anläggningstillgångar

8 606 729

8 722 840

Summa anläggningstillgångar

8 606 729

8 722 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

4 461

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 044

38 621

Klientmedel i SHB

577 821

424 861

Summa kortfristiga fordringar

625 326

463 486

Summa omsättningstillgångar

625 326

463 486

Summa tillgångar

9 232 055

9 186 326

PKS AS
NS Gilha

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

1 850 000

1 850 000

Fond för yttre underhåll

534 387

568 789

Summa bundet eget kapital

2 384 387

2 418 789

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 228 025

3 035 593

Årets resultat

81 077

158 030

Summa fritt eget kapital

3 309 102

3 193 623

Summa eget kapital

5 693 489

5 612 412

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

3 407 443

466 000

Summa långfristiga skulder

3 407 443

466 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

0

2 941 443

Leverantörsskulder

38 159

21 239

Skatteskulder

0

46 424

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

92 964

98 808

Summa kortfristiga skulder

131 123

3 107 914

Summa eget kapital och skulder

9 232 055

9 186 326

PMJ AB
NS Gllm

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
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).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	579 084	579 084
Hyror lokaler	244 464	244 464
Brutto	823 548	823 548
Summa nettoomsättning	823 548	823 548

PAS AB
NS Gidha

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	19 233	19 101
Reparationer, löpande underhåll	60 830	65 470
Elavgifter	45 381	36 858
Uppvärmning	97 414	82 340
Vatten och avlopp	21 244	23 123
Renhållning	22 547	17 626
Försäkringar	24 348	25 085
Kabel-TV / Internet	57 093	56 808
Övriga fastighetskostnader	3 298	4 865
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 176	47 756
Summa driftskostnader	<u>399 564</u>	<u>379 032</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Takmålning	150 038	0
Byte altandörr	0	41 250
Byte belysning	0	45 152
Summa periodiskt underhåll	<u>150 038</u>	<u>86 402</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 187	580
Kommunikation	150	450
Föreningsmöten	0	6 100
Ekonomisk och administrativ förvaltning	31 295	30 035
Övriga förvaltningskostnader	1	258
Konsultarvoden	21 203	5 188
Summa övriga externa kostnader	<u>53 836</u>	<u>42 611</u>

AKB AB
N. S. G. Ullén

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 362 733	-1 246 938
Årets avskrivningar	-116 111	-115 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 478 844	-1 362 733
Utgående planenligt värde	<u>7 250 670</u>	<u>7 366 781</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>8 606 729</u>	<u>8 722 840</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 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	2 433	4
Skattefordringar	2 028	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 461</u>	<u>4</u>

PKS AB
u s Guller

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,87	2024-12-30	2 941 443
SEB	0,74	2023-09-28	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			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 407 443
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 407 443

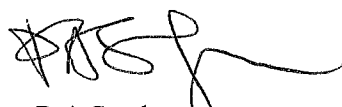
Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

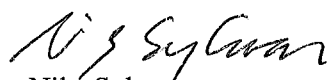
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	8 454 900	8 454 900
Summa ställda säkerheter	8 454 900	8 454 900

PM AB
MS Guller

Stockholm 2022-03-25


Gert Magnusson
Ordförande


P-A Sandegren


Nils Sylwan


Adam Blomkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-30.



Dan Fahrman
Revisor

PA S AB
NS GVK

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 15
Organisationsnummer 716416-5818

Jag har granskat

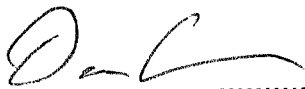
- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021

Stockholm 2022-03-30



.....
Dan Fahrman
Revisor