

Brf Kattryggen 15
Org nr 716416-5818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2022-04-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Nils Sylwan	Ordförande	2023
P-A Sandegren	Kassör	2023
Cecilia Hjort Wintzell	Ledamot	2023
Adam Blomkvist	Ledamot	2023
Susanna Eriksson	Suppleant	2023
Magnus Jonsson	Suppleant	2023

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 Susanne Bäck.

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.

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

Under året har fönstren mot gatsidan målats och renoverats. I oväntat, många fall krävdes reparation av skadade fönsterkarmar vilket gjorde att kostnaderna avsevärt översteg offerten. Arbetet blev ej helt färdigt 2022 och mindre del av arbetet kvarstår och kommer att utföras och betalas under 2023.

OVK har genomförts. Åtgärder orsakade av anmärkningar pågår. Efter tydliga behov har en stamspolning genomförts. En toalett har installerats på översta våningen i anslutning till fläktrummet. Den är till för medlemmar som behöver renovera eller för hantverkare som utför arbeten i huset. Den från årsskiftet obligatoriska matavfallshämtning har startat. Ett särskilt kärl för detta har ställts i soprummet.

I samband med budgetarbetet har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna för år 2023 enligt förslag från MBF och styrelsens egen bedömning, med hänsyn till det osäkra ekonomiska läget.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	828 678	823 548	823 548	823 547
Resultat efter finansiella poster	kr	-361 286	81 077	158 030	190 458
Soliditet	%	60	62	61	59
Likviditet	%	204	477	278	255
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	514	514	514	514
Skuldsättning per kvm	kr	2 639	2 639	2 639	2 794
Energikostnad per kvm	kr	153	127	110	130
Räntekänslighet	%	5,9	5,9	5,9	6,2
Sparande per kvm	kr	218	269	281	239
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	534 387	3 228 025	81 077
Reservering till yttre fond			52 000	-52 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-150 038	150 038	
Balansering av föregående års resultat				81 077	-81 077
Årets resultat					-361 286
Belopp vid årets utgång	1 500 000	350 000	436 349	3 407 140	-361 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 407 140
Årets resultat	-361 286
	3 045 854

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	128 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-535 875
I ny räkning balanseras	3 452 829
	3 045 854

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-361 286
Dispositioner	406 975
Årets resultat efter dispositioner	45 689

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	29 374
---	--------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	828 678	823 548
Summa rörelseintäkter		828 678	823 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-461 850	-399 564
Periodiskt underhåll	4	-535 875	-150 038
Övriga externa kostnader	5	-55 075	-53 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 523	-116 111
Summa rörelsekostnader		-1 159 323	-719 549
Rörelseresultat		-330 645	103 999
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 234	1 307
Räntekostnader		-31 875	-24 229
Summa finansiella poster		-30 641	-22 922
Resultat efter finansiella poster		-361 286	81 077
Årets resultat		-361 286	81 077
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-361 286	81 077
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		535 875	150 038
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-128 900	-52 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		45 689	179 115

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 504 533	8 606 729
Inventarier, verktyg och installationer	7	17 309	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 521 842	8 606 729
Summa anläggningstillgångar		8 521 842	8 606 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 225	4 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 774	43 044
Klientmedel i SHB		383 336	577 821
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		426 335	625 326
Summa omsättningstillgångar		426 335	625 326
Summa tillgångar		8 948 177	9 232 055

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

1 850 000

1 850 000

436 349

534 387

Summa bundet eget kapital

2 286 349

2 384 387

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

3 407 140

3 228 025

-361 286

81 077

Summa fritt eget kapital

3 045 854

3 309 102

Summa eget kapital

5 332 203

5 693 489

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

2 941 443

3 407 443

Summa långfristiga skulder

2 941 443

3 407 443

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

466 000

0

Leverantörsskulder

64 358

38 159

Skatteskulder

14 368

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

129 805

92 964

Summa kortfristiga skulder

674 531

131 123

Summa eget kapital och skulder

8 948 177

9 232 055

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-330 645	103 999
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	106 523	116 111
Erhållen ränta	1 234	1 307
Erlagd ränta	-31 875	-24 229

	-254 763	197 188
--	-----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 506	-8 880
Ökning/minskning leverantörsskulder	26 199	16 920
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	51 209	-52 268

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172 849	152 960
---	-----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av inventarier	-21 636	0
------------------------	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 636	0
---	----------------	----------

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	-194 485	152 960
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	577 821	424 861
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	383 336	577 821
-------------------------------------	----------------	----------------

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	Avskriven
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
Inventarier (WC vinden)	5 år	Löper fram till och med 2026

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	579 084	579 084
Hyror lokaler	249 594	244 464
Brutto	828 678	823 548
Summa nettoomsättning	828 678	823 548

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	26 404	19 233
Reparationer, löpande underhåll	50 138	60 830
Elavgifter	75 459	45 381
Uppvärmning	94 658	97 414
Vatten och avlopp	26 825	21 244
Renhållning	24 566	22 547
Försäkringar	25 283	24 348
Kabel-TV / Internet	57 738	57 093
Övriga fastighetskostnader	15 503	3 298
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 276	48 176
Summa driftskostnader	461 850	399 564

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
OVK-besiktning	16 250	0
Målning fönster	519 625	0
Takmålning	0	150 038
Summa periodiskt underhåll	535 875	150 038

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förbrukningsinventarier	3 153	1 187
Kontorsmaterial	173	0
Kommunikation	600	150
Porto	260	0
Föreningsmöten	15 710	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	32 940	31 295
Övriga förvaltningskostnader	2 239	1
Konsultarvoden	0	21 203
Summa övriga externa kostnader	55 075	53 836

Upplýsingar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 478 844	-1 362 733
Årets avskrivningar	-102 196	-116 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 581 040	-1 478 844
Utgående planenligt värde	<u>7 148 474</u>	<u>7 250 670</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>8 504 533</u>	<u>8 606 729</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 264 000	15 351 000
Taxeringsvärde mark	37 442 000	26 024 000
	<u>55 706 000</u>	<u>41 375 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 800 000	38 600 000
Lokaler	3 906 000	2 775 000
	<u>55 706 000</u>	<u>41 375 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 659	13 659
Årets anskaffningar WC vinden	21 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 295	13 659
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 659	-13 659
Årets avskrivningar	-4 327	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 986	-13 659
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>17 309</u>	<u>0</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	1 225	2 433
Skattefordringar	0	2 028
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 225</u>	<u>4 461</u>

Not 9 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			-466 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 941 443
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 407 443

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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	<u>8 454 900</u>	<u>8 454 900</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Nils Sylwan
Ordförande

P-A Sandegren

Adam Blomkvist

Cecilia Hjort Wintzell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Dan Fahrman
Revisor

Deltagare

NILS SYLWAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Martin Sylwan

Nils Sylwan

2023-02-15 21:32:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PER-ARNE SANDEGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-ARNE SANDEGREN

Per-Arne Sandegren

2023-02-15 21:36:36 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

CECILIA HJORT WINTZELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Cecilia Hjort Wintzell

Cecilia Hjort Wintzell

2023-02-16 16:12:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ADAM BLOMKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Adam Peter Gustav Blomkvist

Adam Blomkvist

2023-02-16 20:25:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

DAN FAHRMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Paul Fahrman

Dan Fahrman

2023-02-17 12:17:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 15
Organisationsnummer 716416-5818

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur.

.....
Dan Fahrman
Revisor

Deltagare

DAN FAHRMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Paul Fahrman

Dan Fahrman

2023-02-17 12:16:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post