

**Brf Kattryggen 15**  
**Org nr 716416-5818**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-03-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Nils Sylwan	Ordförande	2024
P-A Sandegren	Kassör	2024
Helena Grim	Ledamot	2024
Susanna Eriksson	Suppleant	2024
Magnus Jonsson	Suppleant	2024

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-10-31.

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 Nina Lindberg och Johanna Scheutz.

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen. Styrelsen samt revisor och revisorssuppleant avtackas via middag på restaurang.

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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan t.o.m. år 2036.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos 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
El	Ellevio/Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Försäkring	Brandkontoret
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	ComHem

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året slutfördes fönsterrenoveringen av husets södra sida. Konst har uppsatts i entrén. Anmärkningar på OVK åtgärdade och godkända. Nya brandsläckare och brandfiltar monterade samt ett antal brandvarnare i trapphus/entré. Reparation och komplettering av spotlights i entré och trapphus.

Föreningen har under räkenskapsåret flyttat det mindre lånet på 466 tkr från SEB till Handelsbanken Stadshypotek. Föreningen har nu samtliga lån hos Stadshypotek. Låneomsättningen till årsskiftet resulterade i väsentligt högre ränteläge. Föreningens större lån ska bindas om vid 2024 års slut, se vidare not 9.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna inför år 2024.

### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	830 969	828 678	823 548	823 548
Resultat efter finansiella poster	kr	112 168	-361 286	81 077	158 030
Soliditet	%	61	60	62	61
Likviditet	%	413	204	477	278
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	514	514	514	514
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	514			
Skuldsättning per kvm	kr	2 639	2 639	2 639	2 639
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 023	3 023	3 023	3 023
Energikostnad per kvm	kr	149	153	127	110
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,9	5,9	5,9	5,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,9			
Sparande per kvm	kr	233	218	269	281
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	69,69			

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	436 349	3 407 140	-361 286
Reservering till yttre fond			128 900	-128 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-535 875	535 875	
Balansering av föregående års resultat				-361 286	361 286
Årets resultat					112 168
Belopp vid årets utgång	1 500 000	350 000	29 374	3 452 829	112 168

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 452 829
Årets resultat	112 168
	<hr/>
	3 564 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	128 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-106 625
I ny räkning balanseras	3 542 722
	<hr/>
	3 564 997

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	112 168
Dispositioner	-22 275
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	89 893

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	51 649
---	--------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	830 969	828 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>830 969</b>	<b>828 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-442 249	-461 850
Periodiskt underhåll	4	-106 625	-535 875
Övriga externa kostnader	5	-58 701	-55 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 273	-106 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-689 848</b>	<b>-1 159 323</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>141 121</b>	<b>-330 645</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 658	1 234
Räntekostnader		-34 611	-31 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 953</b>	<b>-30 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112 168</b>	<b>-361 286</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>112 168</b>	<b>-361 286</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		112 168	-361 286
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		106 625	535 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-128 900	-128 900
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>89 893</b>	<b>45 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 426 587	8 504 533
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 982	17 309
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 439 569</u>	<u>8 521 842</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 439 569</b>	<b>8 521 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 258	1 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 253	41 774
Klientmedel i SHB		498 431	383 336
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>543 942</u>	<u>426 335</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>543 942</b>	<b>426 335</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 983 511</b>	<b>8 948 177</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 850 000	1 850 000
Fond för yttre underhåll		29 374	436 349
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 879 374</u>	<u>2 286 349</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 452 829	3 407 140
Årets resultat		112 168	-361 286
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 564 997</u>	<u>3 045 854</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 444 371</b>	<b>5 332 203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	466 000	2 941 443
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>466 000</b>	<b>2 941 443</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	2 941 443	466 000
Leverantörsskulder		27 406	64 358
Skatteskulder		14 941	14 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 350	129 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 073 140</b>	<b>674 531</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 983 511</b>	<b>8 948 177</b>

**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**                      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**                      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	141 121	-330 645
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	82 273	106 523
Erhållen ränta	5 658	1 234
Erlagd ränta	-34 611	-31 875

**194 441**                      **-254 763**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 512	4 506
Ökning/minskning leverantörsskulder	-36 952	26 199
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-39 882	51 209

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**115 095**                      **-172 849**

**Investeringsverksamheten**

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

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**                      **-21 636**

**Finansieringsverksamheten**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**                      **0**

**Årets kassaflöde**

**115 095**                      **-194 485**

**Likvida medel vid årets början**

**383 336**                      **577 821**

**Likvida medel vid årets slut**

**498 431**                      **383 336**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	Avskriven
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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	579 084	579 084
Hyror lokaler	251 304	249 594
Övriga intäkter	581	0
Brutto	<u>830 969</u>	<u>828 678</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>830 969</u></b>	<b><u>828 678</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	31 541	26 404
Reparationer, löpande underhåll	27 087	50 138
Elavgifter	52 608	75 459
Uppvärmning	106 277	94 658
Vatten och avlopp	33 858	26 825
Renhållning	25 682	24 566
Försäkringar	26 764	25 283
Kabel-TV / Internet	60 054	57 738
Övriga fastighetskostnader	17 072	15 503
Fastighetsavgift/fastighetskatt	61 306	65 276
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>442 249</u></b>	<b><u>461 850</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	34 250	16 250
Målning fönster	72 375	519 625
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>106 625</u></b>	<b><u>535 875</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	522	3 153
Kontorsmaterial	0	173
Kommunikation	1 098	600
Porto	90	260
Föreningsmöten	22 881	15 710
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 385	32 940
Övriga förvaltningskostnader	725	2 239
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>58 701</u></b>	<b><u>55 075</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 581 040	-1 478 844
Årets avskrivningar	-77 946	-102 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 658 986	-1 581 040
Utgående planenligt värde	<u>7 070 528</u>	<u>7 148 474</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 059	1 356 059
Utgående planenligt värde	1 356 059	1 356 059
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>8 426 587</u></b>	<b><u>8 504 533</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 264 000	18 264 000
Taxeringsvärde mark	37 442 000	37 442 000
	<u>55 706 000</u>	<u>55 706 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 800 000	51 800 000
Lokaler	3 906 000	3 906 000
	<u>55 706 000</u>	<u>55 706 000</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 295	13 659
Årets anskaffningar WC vinden	0	21 636
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 295	35 295
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 986	-13 659
Årets avskrivningar	-4 327	-4 327
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 313	-17 986
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>12 982</u></b>	<b><u>17 309</u></b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 258	1 225
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 258</u></b>	<b><u>1 225</u></b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</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
Stadshypotek	4,81	2026-09-30	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

**Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2023-12-31

2022-12-31

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar

8 454 900

8 454 900

**Summa ställda säkerheter**

**8 454 900**

**8 454 900**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Nils Sylwan  
Ordförande

P-A Sandegren

Helena Grim

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

Dan Fahrman  
Revisor

# Deltagare

## PER-ARNE SANDEGREN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-09 09:59:05 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-ARNE SANDEGREN

Datum

Per-Arne Sandegren

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.211.222.227

## HELENA GRIM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-08 21:29:58 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Grim

Datum

Helena Grim

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.211.222.238

## NILS SYLWAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-14 21:57:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Martin Sylwan

Datum

Nils Sylwan

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.211.222.234

## DAN FAHRMAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-16 08:26:30 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Paul Fahrman

Datum

Dan Fahrman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.211.222.226

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 15  
Organisationsnummer 716416-5818

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Det är protokollfört i styrelseprotokoll att elstöd ansökts för perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022 hos skatteverket. Elstöd skulle ha utbetalts under 2023. Någon förklaring till varför elstöd ej utbetalts till föreningen om ca 20000 kWh a 50 öre = 10000 kr har ej getts av styrelsen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur.

.....  
Dan Fahrman  
Revisor

# Deltagare

---

**DAN FAHRMAN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-16 08:27:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Paul Fahrman

Datum

Dan Fahrman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.211.222.226