

Årsredovisning 2019

BRF KATTRYGGEN 24
769610-2867

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar uppdaterades 12 maj 2019 och registrerades 2019-05-27 hos Bolagsverket.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-12-16.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten KATTRYGGEN 24 på adressen Brännkyrkagatan 48 i Stockholm. Föreningen har 12 lägenheter mellan 45 och 108 kvm om totalt 859 kvm, 2 affärslokaler och 1 reklamplats om totalt 136 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa AB, i avtalet ingår även bostadsrättstillägg från den 1 januari 2019.

Styrelsens sammansättning

Markku Piippo	Ordförande
Ann-Charlotte Appelgren	Sekreterare
Per Lindberg	Kassör och vice Ordförande
Milla Limrell	Suppleant 1
Liselotte Stenshäll	Suppleant 2

Valberedning

Christina Thomas Dahlberg Sammankallande
Helena Mattsson

Revisorer

Mikael Dahlberg Revisor
Mattias Tydén Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Under våren 2019 genomfördes en inventering av status på fönster och portar av en utomstående konsult. Denne medverkar också för att kvalitetssäkra det renoveringsprojekt som beslutades på grundval av dennes rapport. Projektet planlades initialt till hösten 2019 men senarelades för bättre klimatanpassning. Fönster- och karmrenovering är nu planerad att genomföras under våren 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB.

Fastighetsförvaltning Nabo Fastighetsförvaltning.

Utöver de ovanstående redovisade avtalen finns avtal om trappstädning samt takskottning vid behov.

Övrig verksamhetsinformation.

Gemensam städdag hölls i maj 2019. Vattningsschema för sommaren 2019 och snöskottningsschema för vintern 2019/20 upprättades. I december bjöds medlemmarna på glöggmingel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi vilket innebär oförändrade årsavgifter för medlemmarna under 2020 jämfört med tidigare år.

Föreningens fastighetslån förföll den 30 juni 2019 vilket innebar omförhandling samt byte av långivare till SEB. Lånet delades upp i en fast del som låstes i fem år till en ränta på 1,14 % samt en rörlig (3-månaders bindningstid) på, vid teckningen, 0,89%. Detta för att ha en flexibel finansieringslösning på lånen.

Förändringar i stadgar och avtal

Vid föreningsstämman den 12 maj beslutades om en mindre revidering av föreningens stadgar. De reviderade stadgarna registrerades 2019-05-27 hos Bolagsverket.

Fastigheten

- Fjärrvärmväxlaren och samtliga radiatorventiler i fastigheten byttes under våren 2019.
- Lagstadgad OVK-besiktning av fastigheten genomfördes våren 2019.
- Energideklarationen för fastigheten förnyades våren 2019.
- Avloppsstammarna i hela fastigheten spolades våren 2019. Med plan att spolning framgent ska ske med en periodicitet på 10 år, eventuellt 5 år för köksstammar.
- Brandskyddskontroll av samtliga eldstäder och skorstenar i fastigheten utfördes hösten 2019. Denna medförde att så gott som samtliga rökkanaler underkändes p.g.a. läckage.
- Systematiskt brandskyddsarbete har initierats av styrelsen under hösten 2019.
- Dörrlåset till vindsförrådet har av säkerhetsskäl fått ny låskista så att dörren låses automatiskt när man stänger den.

Övriga uppgifter

Skriftlig information per e-post till föreningens medlemmar sker vid behov men minst en gång per kvartal. Detta har fått positiv återkoppling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	892 012	885 620	885 040	864 448
Resultat efter fin. poster	-292 246	236 866	166 492	138 661
Soliditet, %	64	65	64	63
Yttre fond	632 763	572 994	513 225	453 456
Taxeringsvärde	30 189 000	23 041 000	23 041 000	23 041 000
Bostadsyta, kvm	859	859	859	859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	671	671	671	671
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 645	7 728	7 936	8 061
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,58	1,59	1,54
Belåningsgrad, %	36,56	36,54	37,10	37,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	12 260 310	-	-	12 260 310
Fond, yttre underhåll	572 994	-	59 769	632 763
Balanserat resultat	-427 478	236 866	-59 769	-250 381
Årets resultat	236 866	-236 866	-292 246	-292 246
Eget kapital	12 642 692	0	-292 246	12 350 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-250 381
Årets resultat	-292 246
Totalt	<u>-542 627</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90 567
Att från yttre fond i anspråk ta	-395 014
Balanseras i ny räkning	<u>-238 180</u>
	-542 627

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		892 012	885 620
Rörelseintäkter		11 204	0
Summa rörelseintäkter		903 216	885 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-853 708	-306 789
Övriga externa kostnader	8	-56 113	-41 533
Personalkostnader	9	0	14 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 059	-211 703
Summa rörelsekostnader		-1 118 879	-545 027
Rörelseresultat		-215 663	340 593
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 626	3 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-80 209	-106 765
Summa finansiella poster		-76 583	-103 727
Resultat efter finansiella poster		-292 246	236 866
Årets resultat		-292 246	236 866

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	17 963 429	18 168 312
Maskiner och inventarier	12	9 391	13 567
Summa materiella anläggningstillgångar		17 972 820	18 181 879
Summa anläggningstillgångar		17 972 820	18 181 879

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		36 042	10 142
Övriga fordringar	13	2 901	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 320	26 606
Summa kortfristiga fordringar		56 263	36 826

Kassa och bank

Kassa och bank		1 174 441	1 335 309
Summa kassa och bank		1 174 441	1 335 309
Summa omsättningstillgångar		1 230 704	1 372 135
Summa tillgångar		19 203 523	19 554 014

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		12 260 310	12 260 310
Fond för yttre underhåll		632 763	572 994
Summa bundet eget kapital		12 893 073	12 833 304

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-250 381	-427 478
Årets resultat		-292 246	236 866
Summa fritt eget kapital		-542 627	-190 612

Summa eget kapital

12 350 446 12 642 692

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	6 567 105	6 495 485
Övriga långfristiga skulder		26 250	26 250
Summa långfristiga skulder		6 593 355	6 521 735

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	143 000
Leverantörsskulder		55 265	49 161
Skatteskulder		92 868	84 080
Övriga kortfristiga skulder		7 107	4 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	104 483	108 358
Summa kortfristiga skulder		259 723	389 587

Summa eget kapital och skulder

19 203 523 19 554 014

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kattryggen 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Deb. fastighetsskatt	26 280	26 280
Hysesintäkter, lokaler	289 120	282 728
Årsavgifter, bostäder	576 612	576 612
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga rörelseintäkter	11 203	0
Summa	903 216	885 620

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	18 500	0
Brandskydd	15 975	0
Fastighetsskötsel	7 792	6 971
Klottersanering	33 750	0
Snöskottning	4 375	4 375
Städning	22 014	20 076
Trädgårdsarbete	5 064	5 592
Summa	107 470	37 013

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	58 126	6 736
Summa	58 126	6 736

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fjärrvärmecentral	359 388	0
Fönsterrenovering	35 626	0
Summa	395 014	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	21 787	23 653
Sophämtning	16 839	15 323
Uppvärmning	144 488	143 123
Vatten	20 246	16 829
Summa	203 360	198 928

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	30 318	19 224
Fastighetsskatt	50 414	42 524
Kabel-TV	8 442	2 364
Korr. fastighetsskatt	564	0
Summa	89 738	64 112

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	28 532	27 424
Bankkostnader	2 263	1 925
Extradebitering förvaltn.	5 552	4 993
Förbrukningsinventarier	198	24
Kontorsmtrl trycksaker	165	291
Postbefordran	225	135
Styr.möte/stämma/städdag	17 090	2 618
Övr förvaltningskostnader	688	1 393
Övriga externa kostnader	1 400	2 730
Summa	56 113	41 533

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	-3 586
Styrelsearvoden	0	-11 413
Summa	0	-14 999

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	79 718	106 605
Övriga räntekostnader	491	160
Summa	80 209	106 765

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 880 340	20 880 340
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 880 340	20 880 340
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 712 028	-2 506 288
Årets avskrivning	-204 883	-205 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 916 911	-2 712 028
Utgående restvärde enligt plan	17 963 429	18 168 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 079 343</i>	<i>9 079 343</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 049 000	8 635 000
Taxeringsvärde mark	20 140 000	14 406 000
Summa	30 189 000	23 041 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	39 063	39 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 063	39 063
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 496	-19 533
Avskrivningar	-4 176	-5 963
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 672	-25 496
Utgående restvärde enligt plan	9 391	13 567

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	401	78
Övriga fordringar	2 500	0
Summa	2 901	78

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	9 967	16 380
Förvaltning	7 353	7 133
Städning	0	3 116
Vatten	0	-23
Summa	17 320	26 606

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2019-06-30	1,59 %		6 638 485
SEB	2020-06-28	0,94 %	1 567 105	
SEB	2024-06-28	1,14 %	5 000 000	
Summa			6 567 105	6 638 485
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>				0

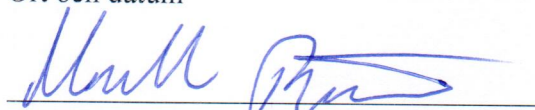
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1 582	3 451
Förutbetalda avgifter/hyror	76 717	76 271
Uppvärmning	19 097	19 671
Utgiftsräntor	890	8 965
Vatten	2 666	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 531	0
Summa	104 483	108 358

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 000 000	8 700 000
Summa	7 000 000	8 700 000

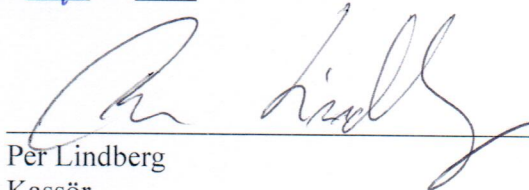
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 15

Ort och datum



Markku Piippo
Ordförande

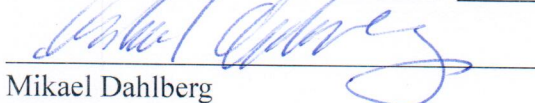


Per Lindberg
Kassör



Ann-Charlotte Appelgren
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 14



Mikael Dahlberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 24 med orgnr: 769610-2847

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning av Kattryggen 24 för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Jag har också fått utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

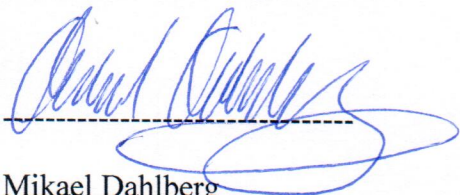
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig gentemot föreningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av förenings resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2020



Mikael Dahlberg