

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KATTRYGGEN 14

716417-9843

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTRYGGEN 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet Kattryggen 14, Org.nr. 716417-9843, Brännkyrkagatan 38, Stockholm. Byggnaden uppfördes 1856. Bostadsrättsföreningen registrerades 1982 och har 10 lägenheter, totalt 669,1kvm.

Föreningen äger marken.

Underhållsplan finns.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eric Thunfors
Bibi Eberstein
Martin Vallin
Mikael Koppelman

Styrelseledamot/Ordförande
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot/Ekonomiansvarig

Betalning av fakturor och handläggning av månadsavgifter har gjorts av Mikael Koppelman
Ordförandeskapet har varit Eric Thunfors

Revisor

Revisor är Lisa Plars och årsredovisningen för 2023 upprättas av Exacto AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 juni 2023.
Ingen andrahandsuthyrning under året.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Året 2023

Reliningprojektet

Årets stora projekt har varit Relining. Hela fastigheten har relinats, utom i gårdshuset där det redan var plaströr (utom på ett ställe som återstår att åtgärda). I samband med reliningen utfördes också åtgärderna efter 2023:s obligatoriska ventilationskontroll, OVK.

För att lösa finansieringen av relining har föreningen tagit två nya lån på sammanlagt drygt 1,2 miljoner kronor hos Handelsbanken. Försök gjorde att jämföra hos samtliga övriga banker, men vi fick avslag för

att lånet och föreningen är för litet

Månadsavgifter

Vi har höjt månadsavgifterna med 36% för att ta höjd för den ökade kostnaden som följer av de nya lånen, samt för de generella driftskostnaderna som ökat.

Nya medlemmar

Under 2023 flyttade Larsen ut ur lägenhet 1201 och Arkeving/Elmström flyttade in 7:e december.

Städschema

För att minska utgifterna något utförs trappstädningen nu av medlemmarna själva enligt ett rullande schema. Kristina Murman är undantagen pga ålder.

Sopnedkastet plomberat

Eftersom reglerna ändrats så att alla måste sopsortera, alltså separera matavfall från hushållsavfall, så har vi plomberat sopnedkastet. Alla sopor lämnas nu manuellt i soprummet via källargången.

Porten

Porten mot Hornsgatan fortsätter att krångla och går ibland inte upp. Styrelsen arbetar med en översyn av lås- och öppningsfunktionen.

Barnvagnsrummet ändras till uthyrningsrum

Erika Vallin hyr sedan sommaren 2023 det gamla barnvagnsrummet. Hon har renoverat rummet som nu är kontor. Hyran 2000 kronor per månad.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	533	383	383	383	383
Resultat efter finansiella poster	-73	-200	-123	35	11
Soliditet (%)	65	91	88	91	91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	778	573	573	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 086	280	309	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 086	280	309	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	32	-218	-103	0	0
Räntekänslighet (%)	3	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	289	265	254	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	100	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 103 882	435 394	1 561 009	-200 098	2 900 187
Disposition av föregående års resultat:		90 600	-290 698	200 098	0
Årets resultat				-72 574	-72 574
Belopp vid årets utgång	1 103 882	525 994	1 270 311	-72 574	2 827 613

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 270 311
årets förlust	-72 574
	1 197 737

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	90 600
i ny räkning överföres	1 107 137
	1 197 737

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	532 679	383 244
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		532 679	383 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-468 043	-524 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-94 242	-53 992
Summa rörelsekostnader		-562 285	-578 236
Rörelseresultat		-29 606	-194 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 469	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-50 437	-5 358
Summa finansiella poster		-42 968	-5 106
Resultat efter finansiella poster		-72 574	-200 098
Resultat före skatt		-72 574	-200 098
Årets resultat		-72 574	-200 098

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 911 440	2 874 118
Inventarier, verktyg och installationer	8	97 942	117 006
Summa materiella anläggningstillgångar		4 009 382	2 991 124
Summa anläggningstillgångar		4 009 382	2 991 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	12 606	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	12 286	12 711
Summa kortfristiga fordringar		24 892	12 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	310 546	176 761
Summa kassa och bank		310 546	176 761
Summa omsättningstillgångar		335 438	189 692
SUMMA TILLGÅNGAR		4 344 820	3 180 816

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 103 882	1 103 882
Fond för yttre underhåll		525 994	435 394
Summa bundet eget kapital		1 629 876	1 539 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 270 311	1 561 009
Årets resultat		-72 574	-200 098
Summa fritt eget kapital		1 197 737	1 360 911
Summa eget kapital		2 827 613	2 900 187
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 228 500	0
Summa långfristiga skulder		1 228 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	167 450	187 150
Skatteskulder		31 080	15 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	90 177	78 289
Summa kortfristiga skulder		288 707	280 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 344 820	3 180 816

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 606	-194 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	94 242	53 992
Erhållen ränta	7 469	252
Erlagd ränta	-50 022	-4 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	22 083	-145 293
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-12 000	2 408
Förändring av kortfristiga fordringar	425	-2 630
Förändring av kortfristiga skulder	-98 473	71 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-87 965	-74 126
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 112 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 112 500	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 334 250	-206 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 334 250	-206 850
Årets kassaflöde	133 785	-280 976
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	176 761	457 737
Likvida medel vid årets slut	310 546	176 761

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Pågående ombyggnad

Ny, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Långfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling under de närmaste 12månaderna, redovisas som kortfristigt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 589kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för räntor och ej likviditetspåverkande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100år från färdigställandetiden.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	År	%	Slutår
Byggnader	Linjär	100	1	2073
Fasader	Linjär	25	4	2034
Relining	Linjär	25	4	2048

Internet	Linjär	10	10	2022
Tvättstuga	Linjär	20	5	2028

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	532 679	383 244
	532 679	383 244

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	135 101	120 330
Fastighetsskötsel	0	1 371
Övriga kostnader	43 843	46 000
Löpande underhåll	116 651	192 493
El	23 347	31 041
Vatten	35 084	25 683
Städning och renhållning	36 373	38 006
Fastighetsförsäkring	31 702	30 081
Redovisningstjänster	25 260	18 709
Revision	4 792	5 340
Fastighetsskatt	15 890	15 190
	468 043	524 244

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	17 037	17 037
Relining	44 500	0
Tvättstuga	19 064	19 064
Fasader	13 641	13 641
	94 242	53 992

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar	7 469	252
	7 469	252

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	50 437	5 243
Övriga finansiella kostnader	0	115
	50 437	5 358

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden byggnader	2 044 775	2 044 775
Anskaffningsvärden mark	1 845 722	1 845 722
Nyanskaffningar	1 112 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 002 997	3 890 497
Ingående avskrivningar	-1 016 379	-985 701
Årets avskrivningar	-75 178	-30 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 091 557	-1 016 379
Utgående redovisat värde	3 911 440	2 874 118
Taxeringsvärden byggnader och mark	30 200 000	30 200 000
	30 200 000	30 200 000
Bokfört värde byggnader	2 065 718	1 028 396
Bokfört värde mark	1 845 722	1 845 722
	3 911 440	2 874 118

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 775	423 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 775	423 775
Ingående avskrivningar	-306 769	-283 455
Årets avskrivningar	-19 064	-23 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 833	-306 769
Utgående redovisat värde	97 942	117 006

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	606	220
Övriga poster	12 000	0
	12 606	220

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätterna	4 090	4 090
Länsförsäkringar	5 332	5 041
Internet	2 864	3 580
	12 286	12 711

Not 11 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	490
Banktillgodohavanden	310 546	176 271
	310 546	176 761

Not 12 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,29	2025-03-30	0	630 000	31 500	598 500
Stadshypotek	4,25	2026-03-30	0	630 000	0	630 000
			0	1 260 000	31 500	1 228 500

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek låne nummer 175161	5,99	3 mån rörlig	167 450	187 150
			167 450	187 150

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 087 450kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	38 336	28 183
Upplupna räntekostnader	2 201	1 786
Upplupen värme	20 421	17 993
Redovisning och revision	16 340	16 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 879	13 987
	90 177	78 289

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 022 000	2 022 000
	2 022 000	2 022 000

Stockholm / 2024

Eric Thunfors

Bibi Eberstein

Martin Vallin

Mikael Koppelman

Min revisionsberättelse har lämnats / 2024

Lisa Plars
Revisor