

Årsredovisning

BRF Kattryggen 2

769619-0565

Styrelsen för BRF Kattryggen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen förvärvade i juli 2015 fastigheten Kattryggen 2 i Stockholms kommun.

Av föreningens 9 lägenheter är 8 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

I fastigheten finns en lokal och ett valv som är upplåtna som hyresrätter.

Föreningen består av 13 medlemmar.

Under räkenskapsåret har ingen överlåtelse skett.

Avgifter

Det har inte skett någon avgiftshöjning under året och inga planerade avgiftshöjningar, bedömningen är att avgifterna kan börja sänkas i slutet av 2025/början av 2026 baserat på riksbankens ränteprognos.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Styrelsens sammansättning har varit följande:

Stefan Cederblad	Ordförande, Ledamot
Clara Nettelbladt	Ledamot
Peter Tiberg	Ledamot
Amanda Tidstrand	Suppleant
Jeanette Malkan	Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Patrik Lieberman.

Väsentliga händelser

Entreprenaden för att byta ut fjärrvärmecentral, stamventiler och radiatorventiler i fastigheten samt entreprenad att åtgärda tätskikt i valv avslutades under första halvan av 2024. Under året har föreningen infört sortering av matavfall.

Styrelsen har besiktigt fastigheten och underhållsplanen har uppdaterats.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltning handhas på uppdrag av styrelsen av Hefab Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen sköter styrelsen i egen regi.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 078	969	775	746
Resultat efter finansiella poster	-48	-9	15	47
Soliditet %	71	71	72	72
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 255	1 095	781	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 577	13 838	13 838	
Sparande (kr) per kvadratmeter	370	395	407	
Räntekänslighet %	15	18	25	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	238	203	186	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	19 224	19 593	19 593	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	63	61	55	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet är enligt budget och avskrivningarna är höga efter en period av stora entreprenader tex.balkongrenoveringar och nytt värmesystem i fastigheten. Styrelsen arbetar för att framåt få ett resultat i balans och i budgeten för 2025 räknar vi med ca -15 000kr i resultat.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 655 635	-1 243	-8 603	27 645 789
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-8 603	8 603	0
Årets resultat			-48 285	-48 285
Belopp vid årets utgång	27 655 635	-9 846	-48 285	27 597 504

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 845
Årets resultat	-48 285
<i>Summa</i>	<i>-58 130</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-58 130
<i>Summa</i>	<i>-58 130</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Avgifter		679 104	592 164
Hysesintäkter		397 248	374 520
Övriga rörelseintäkter		2 024	1 900
Summa rörelseintäkter		1 078 376	968 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-369 994	-317 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-332 000	-311 000
Övriga rörelsekostnader		-2 565	–
Summa rörelsekostnader		-704 559	-628 307
Rörelseresultat		373 817	340 277
Finansiella poster			
Räntekostnader		-422 102	-348 880
Summa finansiella poster		-422 102	-348 880
Resultat efter finansiella poster		-48 285	-8 603
Resultat före skatt		-48 285	-8 603
Årets resultat		-48 285	-8 603

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 724 594	37 821 419
Inventarier, verktyg och installationer	6	77 007	94 572
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 801 601</i>	<i>37 915 991</i>
Summa anläggningstillgångar		37 801 601	37 915 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		334	2 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 210	10 282
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>7 544</i>	<i>13 279</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		540 877	756 893
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>540 877</i>	<i>756 893</i>
Summa omsättningstillgångar		548 421	770 172
SUMMA TILLGÅNGAR		38 350 022	38 686 163

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 655 635	27 655 635
<i>Summa bundet eget kapital</i>		27 655 635	27 655 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 845	-1 242
Årets resultat		-48 285	-8 603
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-58 130	-9 845
Summa eget kapital		27 597 505	27 645 790
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		–	1 300 000
Summa långfristiga skulder		–	1 300 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Kortfristig del av långfristiga skulder		10 400 000	9 300 000
Förskott på hyror/avgifter		58 197	62 903
Leverantörsskulder		50 952	101 708
Aktuella skatteskulder		70 602	69 342
Övriga skulder		86 472	86 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 294	119 948
Summa kortfristiga skulder		10 752 517	9 740 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 350 022	38 686 163

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före räntor	373 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	332 000
Räntenetto	-422 102
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>283 715</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 029
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-83 149

Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 595
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-220 175
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 564

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-217 611
---	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-200 000
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	-216 016
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	756 893
Likvida medel vid årets slut	540 877

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter	-679 104	-592 164
	Hysesintäkter	-122 448	-145 458
	Hysesintäkter lokal	-274 800	-229 062
	Återbäring Brandförsäkring	-2 024	-1 900
	Summa	-1 078 376	-968 584

Årsavgifter täcker föreningens kostnader samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	15 655	13 567
	Uppvärmning	128 408	110 363
	Vatten och avlopp	38 907	31 776
	Renhållning	10 623	6 297
	Städning	28 140	20 314
	Reparationer och underhåll	13 594	8 365
	Hissar	5 781	9 179
	Fastighetsavgift/skatt	35 931	37 301
	Fastighetsförsäkring	20 980	19 229
	Revisionsarvode	16 800	10 756
	Redovisningstjänster	25 872	24 365
	Övriga kostnader	800	1 600
	TV/Bredband	28 504	24 195
		369 995	317 307

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	0,5-5 procent, 25-200år.
Inventarier	10,00 procent 10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens olika avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	29 468 067	28 847 398
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Investering	220 175	620 669
Utrangering el och värmesystem	-492 175	–
Utgående anskaffningsvärden	29 196 067	29 468 067
Ingående avskrivningar	-2 296 648	-1 999 648
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	492 175	–
Årets avskrivningar	-317 000	-297 000
Utgående avskrivningar	-2 121 473	-2 296 648
Ingående anskaffningsvärde mark	10 650 000	10 650 000
Utgående anskaffningsvärden	10 650 000	10 650 000
Redovisat värde	37 724 594	37 821 419
Taxeringsvärden	28 700 000	28 700 000

Förvärvspriset har propotionerats på mark/byggnad utifrån taxeringsvärde.

Boytan utgör 618 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 148 kvm. Byggår är 1890 och 1945.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 554	65 949
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp tvättmaskin	–	83 605
Försäljningar/utrangeringar	-5 625	–
Utgående anskaffningsvärden	143 929	149 554
Ingående avskrivningar	-54 982	-40 982
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	3 060	–
Årets avskrivningar	-15 000	-14 000
Utgående avskrivningar	-66 922	-54 982
Redovisat värde	77 007	94 572

Not 7	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken. Ränta 4,03%, förfallodag 2025-06-30	-2 300 000	-2 300 000
	Handelsbanken. Ränta 4,03%, förfallodag 2025-06-30	-2 500 000	-2 500 000
	Handelsbanken. Ränta 4,03%, förfallodag 2025-06-30	-3 300 000	-3 300 000
	Handelsbanken. Ränta 0,88%, förfallodag 2025-06-30	-1 300 000	-1 300 000
	Handelsbanken. Ränta 4,03%, förfallodag 2025-06-30	-1 000 000	-1 200 000
		-10 400 000	-10 600 000

Lånet med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum. Under året har en extra amortering gjorts med 200 000kr.

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadshypotek	11 200 000	11 200 000
	Summa ställda säkerheter	11 200 000	11 200 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm den

Clara Nettelblatt

Peter Tiberg

Stefan Cederblad

Min revisionsberättelse har lämnats

Patrik Lieberman
Revisor