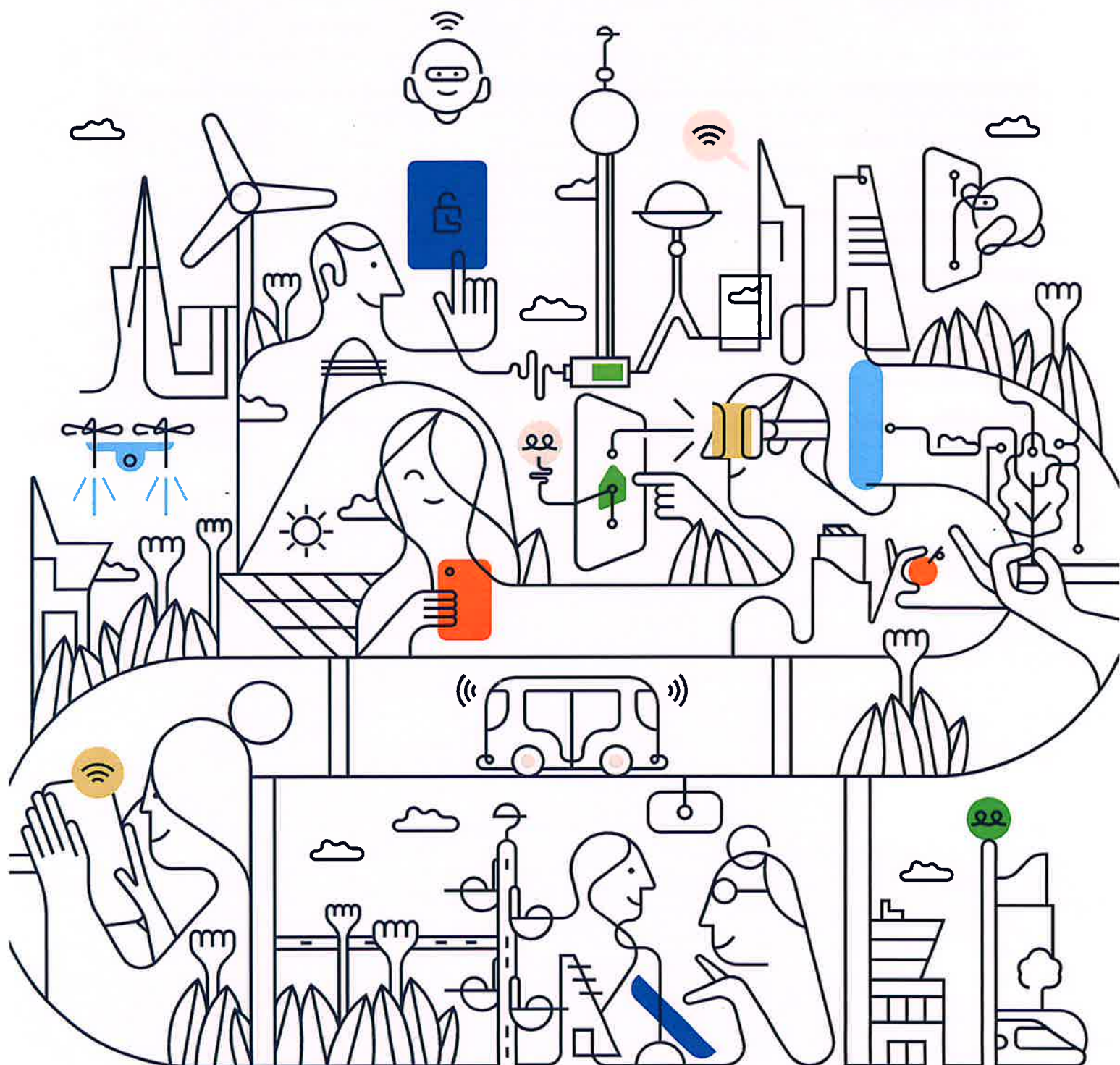




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattryggen 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kattryggen 13	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1883

Värdeåret är 1929

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 383 kvm och 2 lokaler om 28 kvm. Byggnadernas totalyta är 411 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Lavasanipour Rasnaie	Ordförande
Anna Charlotta Volckerts	Styrelseledamot
Björn Karlsson	Styrelseledamot
Olof Svegmark Der Hagopian	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Volckerts

Björn Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Hans Larsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Sotning & brandskyddskontroll
Stamspolning & rörinspektion samt reparation av avloppsstam
Funktionskontroll av undercentralen och översyn av värmesystemet
- 2021 ● Stamspolning & rörinspektion.
- 2019 ● OVK
- 2018-2019 ● Fönsterrenovering
- 2016 ● Stamspolning
- 2015 ● Renovering av trapphus
- 2007 ● Takrenovering, balkongbyggen och renovering av gården

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av ytskikt i trapphus & lokaler
- 2026 ● Stamspolning
- 2027 ● Takmålning & energideklaration

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året omförhandlat lånen och upprättat en flerårsbudget.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt till Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Övriga uppgifter

En vattenskada i lägenhet 8/5002 har åtgärdats i sin helhet. Dörren till soprummet har bytts ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 10 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	323 393	299 874	245 235	222 960
Resultat efter fin. poster	-108 859	-75 173	-32 322	20 166
Soliditet (%)	68	66	69	69
Yttre fond	909 217	775 817	642 417	606 417
Taxeringsvärde	17 272 000	11 681 000	11 681 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	838	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 108	5 167	4 684	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 760	4 815	4 365	-
Sparande per kvm totalyta	103	-46	59	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	26	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	197	179	198	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	48	43	-
Energikostnad per kvm totalyta	270	253	265	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	0,71	-	-
Räntekänslighet (%)	6,09	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Ökade räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 615 880	-	-	5 615 880
Fond, yttre underhåll	775 817	-	133 400	909 217
Balanserat resultat	-2 258 753	-75 173	-133 400	-2 467 326
Årets resultat	-75 173	75 173	-108 859	-108 859
Eget kapital	4 057 771	0	-108 859	3 948 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 333 926
Årets resultat	-108 859
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 400
Totalt	-2 576 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	94 750
Balanseras i ny räkning	-2 481 436

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	323 393	299 874
Summa rörelseintäkter		323 393	299 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-298 601	-218 259
Övriga externa kostnader	8	-34 775	-87 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 412	-56 417
Summa rörelsekostnader		-389 788	-361 814
RÖRELSERESULTAT		-66 395	-61 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 798	589
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-16 262	-13 822
Summa finansiella poster		-12 464	-13 233
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-108 859	-75 173
ÅRETS RESULTAT		-108 859	-75 173

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 735 795	5 792 207
Summa materiella anläggningstillgångar		5 735 795	5 792 207
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 735 795	5 792 207
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 164	8
Övriga fordringar	11	265 527	323 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	0	27 961
Summa kortfristiga fordringar		274 691	351 831
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		274 691	351 831
SUMMA TILLGÅNGAR		6 010 486	6 144 038

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 615 880	5 615 880
Fond för yttre underhåll		909 217	775 817
Summa bundet eget kapital		6 525 097	6 391 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 467 326	-2 258 753
Årets resultat		-108 859	-75 173
Summa fritt eget kapital		-2 576 186	-2 333 926
SUMMA EGET KAPITAL		3 948 911	4 057 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	132 500	0
Summa långfristiga skulder		132 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 824 000	1 979 000
Leverantörsskulder		32 547	40 852
Skatteskulder		21 682	21 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	50 846	45 293
Summa kortfristiga skulder		1 929 075	2 086 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 010 486	6 144 038

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-66 395	-61 940
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	56 412	56 417
	-9 983	-5 523
Erhållen ränta	3 798	589
Erlagd ränta	-43 089	-17 164
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-49 274	-22 098
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 804	1 273
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 365	31 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 835	10 881
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-22 500	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 500	185 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-58 335	195 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	323 799	127 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	265 463	323 799

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kattryggen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	2 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	321 072	294 320
Pantsättningsavgift	1 008	5 555
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	0	-1
Summa	323 393	299 874

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	0	7 858
Myndighetstillsyn	0	9 450
Gemensamma utrymmen	0	290
Snöröjning/sandning	0	17 688
Serviceavtal	0	4 750
Förbrukningsmaterial	66	120
Summa	66	40 156

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	22 375	0
VVS	0	5 720
Värmeanläggning/undercentral	5 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 125
Summa	28 000	13 845

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	94 750	0
Summa	94 750	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	9 607	10 778
Uppvärmning	80 907	73 424
Vatten	20 645	19 643
Sophämtning/renhållning	8 163	4 597
Summa	119 322	108 442

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 205	31 247
Kabel-TV	2 575	2 916
Fastighetsskatt	21 682	21 122
Korr. fastighetsskatt	0	531
Summa	56 463	55 816

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	1 563
Tele- och datakommunikation	0	4 029
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	8	1
Revisionsarvoden extern revisor	3 000	3 000
Styrelseomkostnader	0	764
Fritids och trivselkostnader	129	0
Föreningskostnader	1 273	0
Studieverksamhet	0	625
Förvaltningsarvode enl avtal	14 450	14 049
Överlåtelsekostnad	2 626	0
Pantsättningskostnad	525	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 200
Administration	1 398	21 907
Konsultkostnader	10 708	40 000
Summa	34 775	87 138

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	46 048	13 476
Kostnadsränta skatter och avgifter	214	302
Övriga räntekostnader	0	44
Summa	46 262	13 822

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 299 960	6 299 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 299 960	6 299 960
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-507 753	-451 336
Årets avskrivning	-56 412	-56 417
Utgående ackumulerad avskrivning	-564 165	-507 753
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 735 795	5 792 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 479 110</i>	<i>3 479 110</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 189 000	3 681 000
Taxeringsvärde mark	12 083 000	8 000 000
Summa	17 272 000	11 681 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64	63
Klientmedel	0	77 227
Transaktionskonto	71 309	0
Borgo räntekonto	194 155	246 572
Summa	265 527	323 862

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	0	27 961
Summa	0	27 961

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-05-30	5,83 %	162 500	185 000
Nordea	2024-09-20	5,50 %	1 794 000	1 794 000
Summa			1 956 500	1 979 000
Varav kortfristig del			1 824 000	1 979 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 806 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	12 497	11 078
Uppl kostn räntor	4 131	958
Uppl kostn vatten	4 519	6 501
Uppl kostnad Sophämtning	2 943	0
Förutbet hyror/avgifter	26 756	26 756
Summa	50 846	45 293

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 800 000	1 800 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat om en mindre avgiftshöjning på 12% inför 2024.

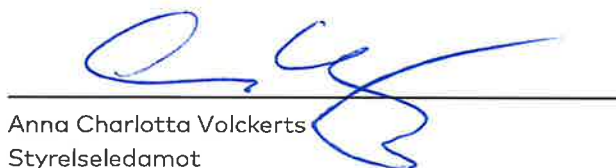
Underskrifter

Stockholm 25 - 8 - 2024

Ort och datum



Anton Lavasanipour Rasnaie
Ordförande



Anna Charlotta Volckerts
Styrelseledamot



Björn Karlsson
Styrelseledamot

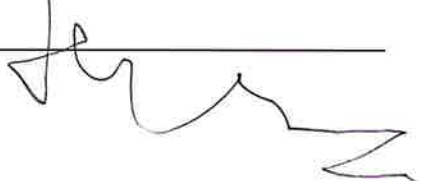


Olof Svegmark Der Hagopian
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 30 - 5 - 2024



Hans Larsson
Internrevisor



Revisionsberättelse 2023

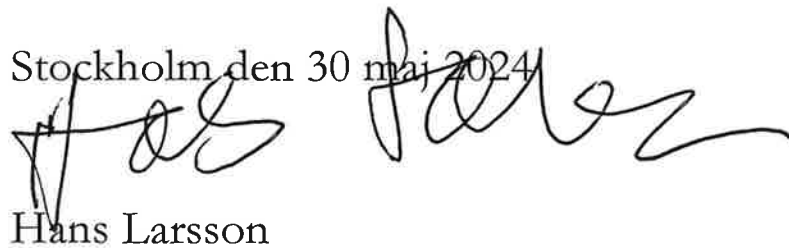
Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Kattryggen 13 i Stockholm

Organisationsnummer: 716421-3550

Jag har granskat årsredovisningen av styrelsens förvaltning i brf kattryggen 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

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

Stockholm den 30 maj 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Larsson', written over the date line.

Hans Larsson

Av föreningen utsedd revisor