

BRF Kattryggen 23
Org nr 769603-4318

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-10, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gilad Nevo	Ordförande	2025
Sofia Bjärkmar	Ledamot	2025
Magnus Andersson	Ledamot	2025
Anna Majbro	Ledamot	2025
Jessica Nordstrand	Ledamot	2025
Magnus Johansson	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-11.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i styrelsearvode.

Föreningen innehar fastigheten Kattryggen 23 i Stockholms kommun omfattande adressen Brännkyrkagatan 46. Marken innehas med äganderätt. Bostadshuset innehåller 32 lägenheter och 2 lokaler fördelade enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta, kvm
31	Lägenheter, bostadsrätt	990
1	Lägenhet, hyresrätt	21
2	Lokaler, hyresrätt	125

Nybyggnadsår 1928 och värdeår 1969.

Av 32 lägenheter är 31 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet som hyresrätt. Lokalerna uthyres. Boyta är 1 011 m² och lokalyta är 125 m².

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2043. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 3,2 mnkr.

Fastigheten är fullvärdsförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår moment styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvalning AB (MBF) gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna med 12,7 % fr.o.m. 2024-01-01.

Vid en extra föreningsstämma 2024-02-20 valdes Gilad Nevo in som ny ledamot och ordförande i föreningen.

Föreningen har under året löst ett av lånen hos Swedbank om 1 mnkr. Total amortering under året 1 093 tkr.

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför kommande räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 382 915	1 263 814	1 151 607	1 151 860
Resultat efter finansiella poster	kr	-47 350	35 699	-783 423	16 659
Soliditet	%	56	53	52	54
Likviditet	%	243	448	395	601
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	937	832	792	792
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	943	837		
Skuldsättning per kvm	kr	5 941	6 903	6 985	7 067
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 817	7 922	8 015	8 109
Energikostnad per kvm	kr	242	244	247	175
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,3	9,5	10,1	10,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,2	9,5		
Sparande per kvm	kr	231	256	257	488
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	67,49	62,85		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 54 878 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än det redovisade resultatet.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan, och bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

De senaste årens förändrade ränteläge har påverkat resultatet negativt och fg. år gjordes en större höjning av årsavgifterna. Åvgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	8 910 000	4 758 280	236 684	-4 848 334	35 699
Reservering till yttre fond			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				35 699	-35 699
Årets resultat					<u>-47 350</u>
Belopp vid årets utgång	8 910 000	4 758 280	411 684	-4 987 635	-47 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 987 635
Årets resultat	-47 350
	<u>-5 034 985</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	227 000
I ny räkning balanseras	-5 261 985
	<u>-5 034 985</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-47 350
Dispositioner	-227 000
	<u>-274 350</u>
Årets resultat efter dispositioner	-274 350

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	638 684
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 382 914	1 263 814
Övriga rörelseintäkter		0	54 878
Summa rörelseintäkter		1 382 914	1 318 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-686 734	-553 814
Övriga externa kostnader	5	-106 339	-107 104
Arvoden och personalkostnader	6	-39 423	-28 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 768	-309 768
Summa rörelsekostnader		-1 142 264	-998 810
<i>Rörelseresultat</i>		<i>240 650</i>	<i>319 882</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 018	9 687
Räntekostnader		-308 018	-293 870
Summa finansiella poster		-288 000	-284 183
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-47 350</i>	<i>35 699</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-47 350</i>	<i>35 699</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-47 350	35 699
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-227 000	-175 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-274 350	-139 301

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 970 239	15 278 375
Inventarier, verktyg och installationer	9	24 401	26 033
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 994 640</u>	<u>15 304 408</u>
Summa anläggningstillgångar		14 994 640	15 304 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	10	5 254	5 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 529	34 132
Klientmedel i SHB		541 671	849 955
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>606 454</u>	<u>889 296</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		593 005	1 089 121
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>593 005</u>	<u>1 089 121</u>
Summa omsättningstillgångar		1 199 459	1 978 417
Summa tillgångar		16 194 099	17 282 825

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 910 000	8 910 000
Upplåtelseavgifter		4 758 280	4 758 280
Fond för yttre underhåll		411 684	236 684
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 079 964</i>	<i>13 904 964</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 987 635	-4 848 334
Årets resultat		-47 350	35 699
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 034 985</i>	<i>-4 812 635</i>
Summa eget kapital		9 044 979	9 092 329
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	750 000	874 500
Summa långfristiga skulder		750 000	874 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 999 301	6 967 801
Leverantörsskulder		91 365	38 853
Skatteskulder		8 335	8 670
Övriga skulder	13	60 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 119	240 672
Summa kortfristiga skulder		6 399 120	7 315 996
 Summa eget kapital och skulder		 16 194 099	 17 282 825

Kassaflödesanalys

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	240 651	319 882
---	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar	309 768	309 768
---------------	---------	---------

Erhållen ränta	20 018	9 687
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-308 018	-293 870
--------------	----------	----------

	262 419	345 467
--	----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-25 442	-2 602
---	---------	--------

Ökning/minskning leverantörsskulder	52 512	-5 975
-------------------------------------	--------	--------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-888	11 879
---	------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 601	348 769
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 093 000	-93 000
---------------------	------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 093 000	-93 000
--	-------------------	----------------

Årets kassaflöde	-804 399	255 769
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 939 076	1 683 306
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	<u>1 134 677</u>	<u>1 939 075</u>
-------------------------------------	-------------------------	-------------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 90 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

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

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

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

Räntekänslighet

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

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

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	927 924	823 380
Hyror lokaler	357 348	335 472
Hyror bostäder	35 496	33 804
Preliminär fastighetsskatt (lokal)	17 988	17 988
Tillägg balkong/altan	5 464	5 464
Övriga intäkter	38 694	47 706
Brutto	1 382 914	1 263 814
Summa nettoomsättning	<u>1 382 914</u>	<u>1 263 814</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Tillägg för balkong/altan debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	87 624	38 471
Reparationer, löpande underhåll	112 925	49 029
Elavgifter	223 480	236 149
Vatten och avlopp	51 819	41 456
Renhållning	58 994	45 590
Försäkringar	39 705	35 220
Kabel-TV / Internet	21 812	20 478
Övriga fastighetskostnader	3 086	1 442
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 290	85 978
Summa driftskostnader	<u>686 735</u>	<u>553 813</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	489	0
Kommunikation	7 725	7 575
Revision	25 075	24 400
Föreningsmöten	0	444
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 435	56 115
Övriga förvaltningskostnader	14 615	15 570
Konsultarvoden	0	3 000
Summa övriga externa kostnader	<u>106 339</u>	<u>107 104</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	29 998	21 400
Sociala kostnader	9 425	6 724
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 423</u>	<u>28 124</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 227	9 214
Övriga ränteintäkter	5 791	473
Summa finansiella intäkter	<u>20 018</u>	<u>9 687</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 551 726	18 551 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 551 726	18 551 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 528 185	-6 220 049
Årets avskrivningar	-308 136	-308 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 836 321	-6 528 185
Utgående planenligt värde	<u>11 715 405</u>	<u>12 023 541</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 254 834	3 254 834
Utgående planenligt värde	3 254 834	3 254 834
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>14 970 239</u>	<u>15 278 375</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 453 000	17 453 000
Taxeringsvärde mark	32 860 000	32 860 000
	<u>50 313 000</u>	<u>50 313 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 800 000	46 800 000
Lokaler	3 513 000	3 513 000
	<u>50 313 000</u>	<u>50 313 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 273	71 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 273	71 273
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 240	-43 608
Årets avskrivningar	-1 632	-1 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 872	-45 240
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>24 401</u>	<u>26 033</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	5 254	5 149
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 254</u>	<u>5 149</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	3,011	2025-02-28	4 754 801
Swedbank	3,011	2025-02-28	1 120 000
Stadshypotek	4,320	2027-07-30	758 000
Stadshypotek	1,110	2025-07-30	116 500
Summa skulder till kreditinstitut			6 749 301
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-93 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 906 301
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			750 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 284 301

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	10 674 000	10 674 000
Summa ställda säkerheter	10 674 000	10 674 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Deponerade medel (lokal)	60 000	60 000
Summa övriga kortfristiga skulder	60 000	60 000

Datum framgår vid respektive signatur.

Gilad Nevo
Ordförande

Magnus Andersson

Anna Majbro

Jessica Nordstrand

Sofia Bjärkmar

Magnus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats __-__-__

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor