

Årsredovisning

Brf Kattan Större nr 2

716417-4679

Styrelsen för Brf Kattan Större nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för BRF Kattan Större nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och två källarförråd med hyresrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSEARBETE

Styrelsen har under hela verksamhetsåret haft fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Ordförande under hela verksamhetsåret har varit Lasse Andersson. Sekreterare under samma period har varit Göran Engelbo och kassör Ann-Sofi Jönsson. Lisa Högberg var fram till föreningsstämman ordinarie styrelseledamot. Vid föreningsstämman övertogs den posten av Maria Lundquist, tidigare suppleant.

Daniel Blomqvist och Isa Söderström har varit suppleanter under hela verksamhetsåret. Maria Lundquist var suppleant fram till föreningsstämman då hon valdes till ordinarie styrelseledamot och ersattes som suppleant av Martin Hwasser.

Styrelsen har sammanträtt vid tretton tillfällen under året, varav sju efter föreningsstämman. Årets tre första styrelsemöten genomfördes fysiskt, det sista den 5 mars. På grund av den vid den tidpunkten anlända pandemin har samtliga styrelsemöten därefter – tio under resterande del av verksamhetsåret – genomförts medelst videokonferens.

INFORMATION

Medlemmarna har hållits kontinuerligt informerade om verksamheten genom regelbunden publicering av kortfattade informationsblad vilka sänts ut till föreningens medlemmar med e-post. Under året har sju sådana utskick gjorts.

EKONOMI

Renoveringar och liknande större värdehöjande investeringar kostnadsförs numera omgående enligt gällande redovisningsprinciper. Detta leder till att resultatet under de år då föreningen gör större investeringar kan bli negativt medan resultatet andra år kan komma att vara mycket starkt. Icke reella "förluster" av detta slag kan medföra att balansräkningen uppvisar ett negativt eget kapital. I realiteten har detta emellertid ingenting med föreningens verkliga ekonomiska ställning att göra, utan är en direkt följd av gällande redovisningsprinciper.

Intäkterna för föreningen under året 2020 var 1 013 849 kronor (föregående år 978 520). Driftskostnaderna uppgick till 568 707 kronor (663 001). Årets resultat för 2020 var en vinst om 254 113 kronor (136 124). Renstat från avskrivningar uppgående till 76 647 kronor (76 647) och underhållskostnader uppgående till 78 597 (153 774) var årets resultat 409 357 kronor (366 545).

Föreningens ekonomi är i balans om detta belopp motsvarar de årliga genomsnittliga underhållskostnaderna i ett mycket långt perspektiv (mer än 50 år), när ränteläget ligger på en långsiktigt genomsnittlig nivå. Styrelsens aktuella bedömning av våra förväntade genomsnittliga underhållskostnader ligger på ca 350 000 kronor per år. Samtidigt bedömer styrelsen att räntorna under året varit lägre än det långsiktiga medelvärdet. Sammantaget pekar dessa faktorer mot att föreningens ekonomi är i god balans. Föreningens kassaflöde har varit positivt, ca 250 000 kr i årstakt. Tillsammans med att ekonomin bedöms vara i långsiktig balans och att inga större underhållsåtgärder är planerade i närtid, gör detta att styrelsen bedömer att föreningen har utrymme för en högre amorteringstakt.

LÅN

Skulder till kreditinstitut uppgick till 10 678 958 vid årets slut. Räntan är rörlig baserad på Stibor 3 månader för hela beloppet. Räntekostnaden under året var 102 222 kronor (94 457) vilket motsvarar en genomsnittlig effektiv räntesats

under året på cirka 0,96 % (0,87). Under året har lånen amorterats med 156 250 kronor.

För att nå långsiktig balans i förhållande till förväntade underhållskostnader och renoveringsbehov beslutade styrelsen under 2020 att öka den årliga amorteringstakten till 200 000 kronor, samt att därutöver göra en extra amortering, vilken efter bokslutsårets slut fastställdes till 600 000 kronor och kommer att genomföras under 2021.

Styrelsen förväntar sig fortsatt att räntan i det korta perspektivet kommer ligga på den nivå som den gör i nuläget eller öka något. Covid-19-pandemin hade under 2020 en negativ inverkan på världsekonomin och det är fortsatt svårt att förutsäga hur världsekonomin och även Sveriges ekonomi kommer återhämta sig under 2021. Därför görs samma antagande som tidigare avseende ränteutvecklingen på längre sikt. Vi räknar således med att räntorna på lång sikt kommer att stiga i måttlig takt utan några dramatiska svängningar.

FÖRENINGSTÄMMA

Till följd av den pågående Covid-19-pandemin genomfördes den ordinarie föreningsstämman den 2 juni medelst poströstning. I förhoppning om att kunna hålla ett fysiskt möte till hösten sköts behandlingen av motioner fram till en extra föreningsstämma. Pandemins fortsatta härjningar medförde dock att även den extra föreningsstämman den 1 december, där motionerna behandlades, fick genomföras medelst poströstning.

ÅRSAVGIFTEN

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2020 med 2,6 %, vilket motsvarar rådande inflation plus 1 %. För att hålla jämna steg med dels inflationen, dels en långsamt stigande räntenivå, planeras en årlig justering på denna nivå för de närmast kommande åren.

UNDERHÅLLSPLAN, EKONOMISK PLAN

En preliminär underhållsplan gäller tills vidare. En utredning angående kommande kostnad för stambyte om ungefär 30 år är pågående och orsak till att nuvarande underhållsplan fortfarande betraktas som preliminär.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen hanteras via avtal med City Ekonomikonsult AB. Tjänsten har fungerat väl. Efter beslut på föreningsstämman har en extern revisor valts för granskning av styrelsens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING

Under 2020 har fastighetskötseln dvs. den tekniska förvaltningen skötts ideellt av föreningens medlemmar. Detta har fungerat väl och inneburit en kostnadsbesparing på 29 225 kronor jämfört med föregående år.

TRAPPSTÄDNING

Trappstädning genomförs med hjälp av en välfungerande entreprenad.

UNDERHÅLL STUPRÖR

Värmekablar installerades i stuprör under 2019. Möjligheten att komplettera med värmeslingor även på gårdssidan ska undersökas under 2021.

VÄRMESYSTEM

Arbetet med den sedan tidigare beslutade värmejusteringen inleddes under 2020 med en genomgång och kartläggning av det befintliga systemet, inför de korrigeringar och justeringar som planeras genomföras 2021.

BREVLÅDOR

Sju nya brevlådor har under året monterats då PostNord ändrat föreskrifter för brevinkast.

ÅTERVINNINGSCENTRAL

Under året har regelbunden städning av återvinningscentralen samt en mer frekvent hämtning införts. Detta har fungerat mycket väl.

SNÖRASSKYDD

Styrelsen upphandlade under året diverse takarbeten, bl.a. komplettering av taksäkerheter och montering av snörasskydd ovan portarna. Leverans skedde efter verksamhetsårets slut.

ERSÄTTNING TILL MEDLEMMAR

Ingen ersättning till någon medlem har utgått. Styrelsens arbete har varit helt ideellt.

Medlemsinformation

Under året har tre lägenheter bytt ägare.

- Markus Mannström flyttade in i lägenhet 430 som såldes av Eva Henje.
- Lägenhet 140 såldes till Maria Sundqvist av Elin Ståhl och Johan Östgren.
- Lägenhet 340 såldes av Anne-Lie Ryde till Jesper Danielsson och Hanna Edlund.

Markus, Maria, Jesper och Hanna hälsas alla hjärtligt välkomna till föreningen.

Föreningen består av arton lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar uppgick till 26 st både vid räkenskapsårets ingång och utgång.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 014	979	949	910
Resultat efter finansiella poster	254	136	-4 572	-174
Soliditet %	-63	-68	-71	-1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 335 315	-5 948 036	136 124
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		136 124	-136 124
Årets resultat			254 113
Belopp vid årets utgång	1 335 315	-5 811 911	254 113

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 811 911
Årets resultat	254 113
<i>Summa</i>	<i>-5 557 798</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	119 649
Balanseras i ny räkning	-5 677 447
<i>Summa</i>	<i>-5 557 798</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 013 849	978 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 013 849	978 520
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-568 707	-663 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-88 807	-88 807
Summa rörelsekostnader		-657 514	-751 809
Rörelseresultat		356 335	226 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 222	-94 457
Summa finansiella poster		-102 222	-90 587
Resultat efter finansiella poster		254 113	136 124
Resultat före skatt		254 113	136 124
Årets resultat		254 113	136 124

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	5 417 915	5 494 562
Inventarier, verktyg och installationer	7	60 800	72 960
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 478 715	5 567 522
Summa anläggningstillgångar		5 478 715	5 567 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 990	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 385	37 363
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 375	37 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 131 736	952 793
<i>Summa kassa och bank</i>		1 131 736	952 793
Summa omsättningstillgångar		1 184 111	990 156
SUMMA TILLGÅNGAR		6 662 826	6 557 678

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 335 315	1 335 315
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 335 315</i>	<i>1 335 315</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 811 911	-5 948 036
Årets resultat	254 113	136 124
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 557 798</i>	<i>-5 811 912</i>
Summa eget kapital	-4 222 483	-4 476 597
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0
		10 835 208
Summa långfristiga skulder	0	10 835 208
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	61 700	68 866
Skatteskulder	25 722	53 000
Kortfristiga lån	9	10 678 958
Upplupna räntekostnader	5 095	6 129
Förskottsbetalade avgifter	86 195	71 072
Övtiga skulder	27 639	-
Summa kortfristiga skulder	10 885 309	199 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 662 826	6 557 678

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnad 1 %

Fibernät 10 %

Not 2	Intäkter	2020	2021
	Avgifter	929 058	908 832
	Hyror förråd	15 996	15 996
	Bredbandsavgift	50 976	50 976
	Övriga intäkter	17 819	2 716
	Summa	1 013 849	978 520

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Elektricitet	30 426	22 409
	Fjärrvärme	154 767	154 916
	Vatten	44 915	42 780
	Sophämtning	22 470	47 532
	Städning	35 370	41 084
	Fastighetskötsel	0	29 225
	Snöröjning	9 154	4 458
	Reparationer och underhåll	78 597	153 774
	Förbrukningsmaterial	13 855	10 305
	Fastighetsskatt	25 722	24 786
	Fastighetsförsäkring	51 492	51 007
	Bredband	36 504	38 620
	Ekonomisk förvaltning	28 750	35 625
	Revision	30 625	0
	Bankkostnader	980	992
	Föreningsavgifter	4 290	4 210
	Övriga förvaltningskostnader	790	1 638
	Summa	568 707	663 361

Not 4	Reparationer och underhåll	2020	2019
	Fasadrenovering, projektledning	–	35 625

Värme / vatten / avlopp	51 610	5 638
Tak	–	6 000
Återvinningscentral	–	9 908
Sotning / ventilation	26 500	10 963
Vattenskada	–	14 315
Värmeslingor tak och stuprör	–	68 164
Övrigt	487	3 161
Summa	78 597	153 774

Not 5	Byggnader	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärden	8 783 160	8 783 160
	Utgående anskaffningsvärden	8 783 160	8 783 160
	Ingående avskrivningar	-3 288 598	-3 211 951
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-76 647	-76 647
	Utgående avskrivningar	-3 365 245	-3 288 598
	Redovisat värde	5 417 915	5 494 562

Not 6	Taxeringsvärde
-------	----------------

Taxeringsvärdet 2020 för föreningen fastighet Kattan Större 2 är 39 883 000 kr, varav markvärdet är 25 000 000 kr och byggnadsvärdet 14 883 000 kr.

Not 7	Fibernät	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärden	121 600	121 600
	Utgående anskaffningsvärden	121 600	121 600
	Ingående avskrivningar	-48 640	-36 480
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 160	-12 160
	Utgående avskrivningar	-60 800	-48 640
	Redovisat värde	60 800	72 960

Not 8	Ställda säkerheter	2020	2019
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	11 003 958	11 003 958
	Summa ställda säkerheter	11 003 958	11 003 958

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2020	2019
	Nordea 03215 0,689 %	2 501 979	2 501 979
	Nordea 06419 0,703 %	3 001 979	3 001 979
	Nordea 06591 0,700 %	1 000 000	1 000 000
	Nordea 06338 0,686 %	4 175 000	4 331 250
	Summa	10 678 958	10 835 208

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-03-29

Lars Andersson

Göran Engelbo

Maria Lundquist

Ann-Sofi Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Revisor