

Årsredovisning

BRF Kattryggen 2

769619-0565

Styrelsen för BRF Kattryggen 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 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

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 11 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

Avgifter

Inför år 2021 planeras ingen avgiftshöjning.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Jeanette Malkan	Ledamot
Stefan Cederblad	Ledamot
Carita Lesche	Ledamot
Anna Cargelius	Suppleant
Stig Melin	Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Annelie Carlsson, Creativ Redovisning AB.

Väsentliga händelser

Under detta år har osäkerheten kring Covid-19 påverkat styrelsens arbete. Den största risken i början av året var hur våra affärshyresgäster skulle klara krisen. För att hantera risken beslutades att skjuta på större underhållsprojekt planerade till 2020. Underhållsplanen reviderades och upphandling av balkongunderhållsprojektet påbörjades i 4:e kvartalet. Hyra för affärslokal har justerats enligt indexklausul från 1 jan 2020. Hyra för hyresrätt har justerats enligt samma nivå som för allmännyttan i Stockholm från 1 jan 2020. Hyra för valv enligt index klausul från 1 jan 2020. Överlåtelse av affärslokalen till ny hyresgäst Rallypoint genomfördes 2020-10-01 samt en av Bostadsrätt 2020-01-01. Under året har 3,5 MSEK av föreningens lån lagts om till 3 års bunden ränta, snitträntan förhandlades från 1,12% till 0,85%. I samband med detta amorterades 200 000 SEK. Det kan konstateras att BRF Kattryggen 2 ej påverkats ekonomiskt av Covid-19 under 2020.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltning handhas på uppdrag av styrelsen av Hefab Redovisning AB. Den tekniska förvaltning sköter styrelsen i egen regi.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	741	728	703	660
Resultat efter finansiella poster	50	-17	-26	-84
Soliditet %	71	71	71	70

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 655 635	-96 672	-16 504	27 542 459
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-16 504	16 504	0
Årets resultat			50 203	50 203
Belopp vid årets utgång	27 655 635	-113 176	50 203	27 592 662

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-113 175
Årets resultat	50 203
<i>Summa</i>	-62 972

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-62 972
<i>Summa</i>	-62 972

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			
Avgifter		409 483	400 704
Hysesintäkter		332 352	327 360
Summa rörelseintäkter		741 835	728 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-262 225	-299 584
Personalkostnader	3	-29 408	-28 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-285 000	-286 000
Summa rörelsekostnader		-576 633	-614 495
Rörelseresultat		165 202	113 569
Finansiella poster			
Räntekostnader		-114 999	-130 073
Summa finansiella poster		-114 999	-130 073
Resultat efter finansiella poster		50 203	-16 504
Resultat före skatt		50 203	-16 504
Årets resultat		50 203	-16 504

BALANSRÄKNING

1

2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	37 618 000	37 897 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 342	39 342
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 651 342</i>	<i>37 936 342</i>

Summa anläggningstillgångar

37 651 342 37 936 342

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		259	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 805	6 154
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>7 064</i>	<i>6 433</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	7	1 041 651	851 225
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 041 651</i>	<i>851 225</i>

Summa omsättningstillgångar

1 048 715 857 658

SUMMA TILLGÅNGAR

38 700 057 38 794 000

2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

27 655 635 27 655 635

Summa bundet eget kapital

27 655 635 27 655 635

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-113 175 -96 671

Årets resultat

50 203 -16 504

Summa fritt eget kapital

-62 972 -113 175

Summa eget kapital

27 592 663 27 542 460

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9 300 000 7 500 000

Summa långfristiga skulder

9 300 000 7 500 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

8

1 500 000 3 500 000

Förskott på hyror/avgifter

62 902 69 262

Leverantörsskulder

33 714 29 374

Aktuella skatteskulder

62 606 57 546

Övriga skulder

116 582 61 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31 590 33 858

Summa kortfristiga skulder

1 807 394 3 751 540

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 700 057 38 794 000

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Elkostnader	15 613	19 894
	Uppvärmning	90 599	94 921
	Vatten och avlopp	19 467	18 383
	Renhållning	5 444	4 898
	Städning	20 319	18 756
	Reparationer och underhåll	5 111	33 478
	Hissar	1 961	1 248
	Fastighetsavgift/skatt	33 833	29 394
	Fastighetsförsäkring	19 754	18 967
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Redovisningstjänster	19 812	20 600
	Övriga kostnader	624	9 597
	TV/Bredband	23 438	23 198
		262 225	299 584

Not 3	Styrelsearvoden	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	23 649	23 250
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>23 649</i>	<i>23 250</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	5 759	5 661
	<i>Totalt</i>	<i>29 408</i>	<i>28 911</i>

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	0,9 procent, 110 år.
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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	28 308 898	28 264 437
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Investering i fönster och balkonger	–	44 461
Utgående anskaffningsvärden	28 308 898	28 308 898
Ingående avskrivningar	-1 061 898	-781 898
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-279 000	-280 000
Utgående avskrivningar	-1 340 898	-1 061 898
Ingående anskaffningsvärde mark	10 650 000	10 650 000
Utgående anskaffningsvärden	10 650 000	10 650 000
Redovisat värde	37 618 000	37 897 000
Taxeringsvärden	16 074 000	16 074 000

Förvävspriset 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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 324	60 324
Utgående anskaffningsvärden	60 324	60 324
Ingående avskrivningar	-20 982	-14 982
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående avskrivningar	-26 982	-20 982
Redovisat värde	33 342	39 342

Not 7	Likviditetsanalys drift	2020	2019
	Pengar in		
	Avgifter/hyror	741 835	728 064
	Pengar ut		
	Driftskostnader	-262 225	-299 584
	Arvoden	-29 408	-28 911
	Räntekostnader	-114 999	-130 073
	Amortering	-200 000	-200 000
	Likvidpåverkan på driften	135 203	69 496
	Investering i fastighet		
	Ingående bankmedel	789 724	770 928
	Utgående bankmedel	942 650	851 225

Not 8	Upptagna lån	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken. Fast ränta 0,85% förfallodag 2022-06-30	-2 300 000	-2 300 000
	Handelsbanken. Fast ränta 0,85% förfallodag 2022-06-30	-2 500 000	-2 500 000
	Handelsbanken. Fast ränta 0,85% förfallodag 2023-06-30	-3 300 000	-3 500 000
	Handelsbanken. Fast ränta 1,35% förfallodag 2021-06-30	-1 500 000	-1 500 000
	Handelsbanken. Fast ränta 1,47% förfallodag 2022-06-30	-1 200 000	-1 200 000
		-10 800 000	-11 000 000


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 engångsamortering på 200 000 kr gjorts, i samband med omförhandling av lånen.

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadshypotek	11 200 000	11 200 000
	Summa ställda säkerheter	11 200 000	11 200 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 2021-04-15



Carita Lesche

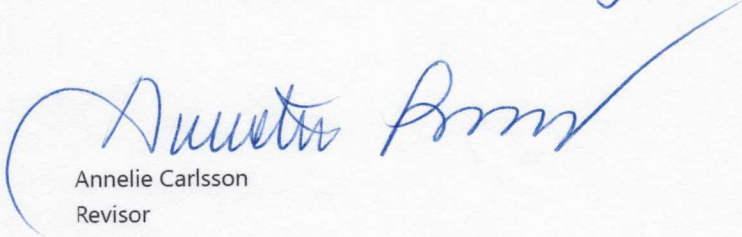


Jeanette Malkan



Stefan Cederblad

Min revisionsberättelse har lämnats 3 maj 2021



Annelie Carlsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kattryggen 2

Org.nr 769619-0565

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattryggen 2 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kattryggen 2 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2021


Annelie Carlsson
Revisor