

Årsredovisning för

Brf Katscha

769627-1092



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katscha, 769627-1092 får härmed avge redovisning gällande föreningens verksamhet för räkenskapsåret som sträcker sig från 2022-01-01-2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Föreningen, som definieras som en äkta bostadsrättsförening, registrerades hos Bolagsverket 2013 och fastigheten stod klar 2015.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Stabben 12
Adress: Källvindsgatan 2
Byggår: 2015
Taxeringsvärde: 82 698 000 varav byggnadsvärde 64 179 000 kronor
Total boyta: 3 234,5 m²
Fastighetens areal: 1 085m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 3
3 rum och kök: 12
4 rum och kök: 12
5 rum och kök: 3
Totalt: 30 lägenheter
Lokaler: 3

Väsentligheter under räkenskapsåret

Fastighet

Besiktningen genomfördes under hösten 2022 för både fasadarbetet samt den försenade 5-årsbesiktningen med entreprenör.
Investering av flotte utanför bastun, trapphus C.

Upphandling och beslut för nytt städbolag vid namn Städbolaget som påbörjar sitt arbete 2023-01-01.
Det innefattar städning i trapphus, entréfönster samt en bit utanför fastigheten för ökad trivsel.

Förestående arbeten och besiktningar

Inga för tillfället.

Avtal

FF Fastighetsservice har svarat för ekonomisk förvaltning, PEMA fortsatt vår leverantör för fastighetsskötsel. Kone har svarat för service och underhåll av garageport. OTIS har svarat för service och underhåll av hissar.

TV och bredband

Föreningen har grundutbud för kabel-TV samt bredband 100/100 via Telia. Tjänsterna ingår i den ordinarie månadsavgiften för varje bostadsrättsinnehavare.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Elisabeth Olander, ordförande
Helena Bergstedt, sekreterare
Tina Åstrand, kassör
Mikael Bergstedt, fastighetsfrågor
Viktor Gergin, ledamot

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 30 st. Under räkenskapsåret året har en lägenhet överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-29.

Föreningsrevisor

Patrik Fjärstedt, Thorell Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Andersson, Lars Ekfeldt, Leif Göllas och Lennart Andersson.

Ekonomi

Årsavgifter

2022 beslutade styrelsen om, för första gången sedan föreningens start, en avgiftshöjning för boende och garage- och p-platser. Höjning om 8,3% Q1 för boende, därefter ytterligare ökning om 15,3%. Garage- och p-platser höjs med 20%. Ökade räntekostnader samt ökade driftkostnader grundorsak till höjda avgifter.

Lån

Föreningen har förhandlat om sina lån vilket innebar ett byte från Handelsbanken till Nordea för två lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 207 950 kr. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 221 950 kr.

Resultat

Årets resultat före avskrivning blev - 175 418 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 187 010	2 078 063	2 042 996	2 022 573
Resultat efter finansiella poster	-1 386 191	-863 932	-816 901	-844 856
Soliditet, %	85	85,2	86	85,9
Balansomslutning	146 116 181	147 438 217	147 137 341	148 153 545
Årsavgift per kvm	525	525	525	525
Lån per kvm	6 557	6 625	6 256	6 320
Elkostnad per kvm	70	35	40	38
Värmekostnad per kvm	87	91	75	85
Vattenkostnad per kvm	21	23	22	16

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	130 231 000	473 750	-4 188 268	-863 932
Resultat disp enligt stämmobeslut			-863 932	863 932
Fonddispoenl årsstämmobeslut		100 000	-99 999	
Årets resultat				-1 386 191
Belopp vid årets slut	130 231 000	573 750	-5 152 199	-1 386 191

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-5 152 199
Årets resultat	-1 386 192
Totalt	-6 538 391

Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	100 000
Balanseras i ny räkning	-6 638 391
Summa	-6 538 391

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 187 010	2 078 063
Övriga rörelseintäkter	2	39 364	166 640
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 226 374	2 244 703
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 206 842	-1 107 309
Övriga externa kostnader	4	-881 981	-658 422
Personalkostnader		-39 426	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 210 772	-1 210 774
Summa rörelsekostnader		-3 339 021	-2 976 505
Rörelseresultat		-1 112 647	-731 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 563	-132 130
Summa finansiella poster		-273 544	-132 130
Resultat efter finansiella poster		-1 386 191	-863 932
Resultat före skatt		-1 386 191	-863 932
Årets resultat		-1 386 191	-863 932

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	142 167 114	143 377 886
Summa materiella anläggningstillgångar		142 167 114	143 377 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrätt		2 850 000	2 850 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 850 000	2 850 000
Summa anläggningstillgångar		145 017 114	146 227 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	191 085
Övriga fordringar		18 581	27 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 407	150 681
Summa kortfristiga fordringar		211 988	368 896
Kassa och bank			
Kassa och bank		887 079	841 435
Summa kassa och bank		887 079	841 435
Summa omsättningstillgångar		1 099 067	1 210 331
SUMMA TILLGÅNGAR		146 116 181	147 438 217

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		130 231 000	130 231 000
Fond för yttre underhåll		573 750	473 750
Summa bundet eget kapital		130 804 750	130 704 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 152 199	-4 188 268
Årets resultat		-1 386 191	-863 932
Summa fritt eget kapital		-6 538 390	-5 052 200
Summa eget kapital		124 266 360	125 652 550
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	21 207 950	21 429 900
Leverantörsskulder		262 918	85 999
Skatteskulder		33 310	36 660
Övriga skulder	6	9 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	336 643	233 108
Summa kortfristiga skulder		21 849 821	21 785 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 116 181	147 438 217

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnad	120
-Om-och tillbyggnad (lilla lokalen)	10
-Om-och tillbyggnad (stora lokalen)	10

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter lokal	144 000	36 000
Hysesintäkter p-plats	32 813	29 925
Hysesintäkter förråd		2 000
Hysesintäkter garage	312 000	312 000
Årsavgifter bostäder	1 698 132	1 698 132
Kravavgifter	60	
Öresutjämning	5	6
	2 187 010	2 078 063

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	4 650	6 832
Momspliktiga övriga intäkter	500	152 868
Försäkringsersättning	34 214	6 940
Summa	39 364	166 640

Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	35 350	61 368
Städning	166 219	107 671
Hiss-Service	11 276	20 473
Bevakning	1 140	1 244
Rep. & Underhåll	249 866	153 594
Elkostnader	225 169	111 926
Fjärrvärme	280 907	294 037
Vatten	67 357	74 847
Renhållning	68 154	44 254
Snöröjning	10 842	12 141
Försäkring	58 693	54 557
Övriga kostnader	16 389	
Fastighetsskatt	14 980	18 330
Vidarefakturerade kostnader	500	152 867
	1 206 842	1 107 309

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra garage	441 280	429 240
Förbrukningsinvent	221 363	13 570
Förbrukningsmaterial		2 099
Telefon	3 837	3 449
Datakommunikation	88 460	87 813
Revisionsarvoden	17 750	17 250
Förvaltningsarvode	44 220	41 928
Tekniskförvaltning	27 845	
Övriga förvaltningskostnader	33 934	57 619
Konsultarvoden		1 975
Bankkostnader	3 292	3 479
Summa	881 981	658 422

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	124 950 322	123 425 519
Mark	24 800 000	24 800 000
Nyanskaffningar (ombyggnad stora lokalen)		1 524 803
	149 750 322	149 750 322
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 372 436	-5 161 662
-Årets avskrivning enligt plan	-1 210 772	-1 210 774
	-7 583 208	-6 372 436
Redovisat värde vid årets slut	142 167 114	143 377 886

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Hypotek Företagslån 3975 83 23288	2023-12-29	3,101	18 443 450	-
Stadshypotek 430247	2022-12-30	2,85	-	1 400 000
Stadshypotek 472277	2022-12-30	2,560	-	17 236 900
Stadshypotek 458125	2023-11-02	2,017	2 764 500	2 793 000
			21 207 950	21 429 900
Nästa års amortering uppgår till			28 500	206 200
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			21 179 450	21 223 700
			21 207 950	21 429 900
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			114 000	824 800
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			21 065 450	20 398 900

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner o sociala kostnader	39 426	
Upplupna utgiftsräntor	3 135	3 135
Förutbetalda avgifter	183 199	177 243
Tiilgodo	403	
Upplupna kostnader	110 480	52 730
	336 643	233 108

Underskrifter

Norrköping datum enligt digitalsignering

Elisabeth Olander
Styrelseordförande

Mikael Bergstedt

Tina Åstrand

Viktor Gergin

Helena Bergstedt

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digitalsignering

Patrik Fjärstedt, Thorell Revision AB
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Tina Christina Louise Maria Åstrand

Styrelseledamot

Serienummer: 19600828xxxx

IP: 151.237.xxx.xxx

2023-05-22 16:38:15 UTC



Elisabeth Johanna Maria Olander

Styrelseledamot

Serienummer: 19880125xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2023-05-22 18:13:02 UTC



VIKTOR GERGIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19950922xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-23 07:17:07 UTC



HELENA BERGSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19680927xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2023-05-23 17:39:31 UTC



MIKAEL BERGSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19710624xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2023-05-24 13:57:24 UTC



Patrik Fjärstedt

Revisor

Serienummer: 19720430xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2023-05-24 14:17:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: 0L4HK-8M13E-NXAMM-7SNFH-0DSB0-G3025

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>