

# Årsredovisning

---

## *BRF Katekesen 3*

769631-2060

Styrelsen för BRF Katekesen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA  |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning        | 4     |
| - Balansräkning          | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys      | 7     |
| - Noter                  | 8 - 9 |
| - Underskrifter          | 10    |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med tomträtt.

I december 2015 förvärvade föreningen fastigheten Katekesen 3 på tomträtt i Stockholms kommun.

Av föreningens 14 lägenheter är nu upplåtna som bostadsrätter och föreningen består av 20 medlemmar.

Under året har en lägenhet på Rörläggarvägen 17 sålts och nya boenden flyttat in.

### Avgifter

Utifrån finansiell aspekt, har föreningen dels erhållit ersättning avseende förhöjda elkostnader med 34 070 kronor, dels öppnat sparkonto hos SBAB med 3,5% ränta. Styrelsen har även beslutat om avgiftshöjning för lägenheter med 3% och för parkering med 5%. Höjningarna trädde i kraft den 1 januari 2024.

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Louise Wenne    | ledamot |
| Maria Johansson | ledamot |
| Lars Hagman     | ledamot |

Av föreningen vald revisor har varit Anna Lindblom Johansson.

### Väsentliga händelser

Några omfattande åtgärder eller renoveringar har under 2023 inte skett.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll av fastigheten gjorts.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                                          | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                          | 597       | 603       | 622       | 595       |
| Resultat efter finansiella poster                        | 15        | -208      | -118      | -10       |
| Soliditet %                                              | 89        | 89        | 76        | 76        |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 702       | 660       |           |           |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 4 091     | 4 091     |           |           |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 207       | -45       |           |           |
| Räntekänslighet %                                        | 6,37      | 6,78      |           |           |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 163       | 312       |           |           |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 4 472     | 4 472     |           |           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 95        | 88        |           |           |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Yttre fond    | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 28 975 603            | 1 767 661             | 75 000        | -408 439               | -207 880          |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                       |                       |               |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                       |                       |               | -207 880               | 207 880           |
| Förändring av yttre fond                            |                       |                       | 12 500        | -12 500                |                   |
| Årets resultat                                      |                       |                       |               |                        | 14 501            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>28 975 603</b>     | <b>1 767 661</b>      | <b>87 500</b> | <b>-628 819</b>        | <b>14 501</b>     |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -628 819        |
| Årets resultat      | 14 501          |
| <b>Summa</b>        | <b>-614 318</b> |

*Förslag till disposition:*

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Avsättning till yttre fond | 12 500          |
| Balanseras i ny räkning    | -626 818        |
| <b>Summa</b>               | <b>-614 318</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

1

|                                          |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |   |                          |                          |
| Årsavgifter                              |   | 566 309                  | 535 501                  |
| Hysesintäkter                            |   | 30 900                   | 67 726                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |   | <b>597 209</b>           | <b>603 227</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |   |                          |                          |
| Driftskostnader                          | 2 | -374 368                 | -538 353                 |
| Styrelsearvoden                          | 3 | -19 713                  | -32 855                  |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar   | 4 | -168 000                 | -168 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |   | <b>-562 081</b>          | <b>-739 208</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |   | <b>35 128</b>            | <b>-135 981</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                |   |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |   | 17 497                   | —                        |
| Räntekostnader                           |   | -38 124                  | -71 899                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |   | <b>-20 627</b>           | <b>-71 899</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |   | <b>14 501</b>            | <b>-207 880</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>               |   | <b>14 501</b>            | <b>-207 880</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                    |   | <b>14 501</b>            | <b>-207 880</b>          |

## BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5 | 32 726 000        | 32 894 000        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 32 726 000        | 32 894 000        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |   | <b>32 726 000</b> | <b>32 894 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 40 960            | 40 089            |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 40 960            | 40 089            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   |                   |                   |
| Kassa och bank                               |   | 1 181 167         | 1 049 887         |
| Summa kassa och bank                         |   | 1 181 167         | 1 049 887         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |   | <b>1 222 127</b>  | <b>1 089 976</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |   | <b>33 948 127</b> | <b>33 983 976</b> |

|                                              |          | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |          |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |          |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |          | 28 975 603        | 28 975 603        |
| Förlagsinsatser                              |          | 1 767 661         | 1 767 661         |
| Fond för yttre underhåll                     |          | 87 500            | 75 000            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |          | <i>30 830 764</i> | <i>30 818 264</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |          |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |          | -628 819          | -408 439          |
| Årets resultat                               |          | 14 501            | -207 880          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |          | <i>-614 318</i>   | <i>-616 319</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |          | <b>30 216 446</b> | <b>30 201 945</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |          |                   |                   |
|                                              | <b>6</b> |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |          | 3 000 000         | 3 600 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |          | <b>3 000 000</b>  | <b>3 600 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |          |                   |                   |
|                                              | <b>6</b> |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      |          | 600 250           | –                 |
| Förskott på hyror och avgifter               |          | 55 841            | 51 825            |
| Leverantörsskulder                           |          | 47 906            | 70 807            |
| Aktuella skatteskulder                       |          | 42 532            | 40 432            |
| Övriga skulder                               |          | -24 848           | 8 717             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |          | 10 000            | 10 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |          | <b>731 681</b>    | <b>181 781</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |          | <b>33 948 127</b> | <b>33 983 976</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                         |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Rörelseresultat                                                                         | 35 128         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                               |                |
| - Avskrivningar                                                                         | 168 000        |
| Nettoränta                                                                              | -20 627        |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br/>av rörelsekapital</i> | <i>182 501</i> |
| Förändringar i rörelsekapital                                                           |                |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                           | -30 420        |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                              | -20 801        |

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>131 280</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>131 280</b> |
|-------------------------|----------------|

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>1 049 887</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 181 167</b> |

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

| Not 2 | Driftskostnader                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------|---------------------------------|----------------|----------------|
|       | El/uppvärmning                  | 106 046        | 239 353        |
|       | Vatten och avlopp               | 37 597         | 35 228         |
|       | Renhållning                     | 12 088         | 11 483         |
|       | Fastighetsservice/Städning      | 33 828         | 33 353         |
|       | Reparationer och underhåll      | 7 132          | 17 448         |
|       | Fastighetsskatt/avgift          | 22 526         | 20 426         |
|       | Försäkring                      | 13 684         | 12 890         |
|       | Tomträttsavgäld                 | 103 000        | 95 400         |
|       | Bredband                        | 2 844          | 2 593          |
|       | Övriga kostnader                | 4 190          | 4 259          |
|       | Redovisningstjänster            | 31 433         | 27 120         |
|       | Kostnads avveckling dotterbolag | –              | 38 800         |
|       |                                 | <b>374 368</b> | <b>538 353</b> |

| Not 3 | Styrelsearvode                                                            | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|       | <i>Löner och andra ersättningar</i>                                       |               |               |
|       | Styrelse                                                                  | 15 000        | 25 000        |
|       | <i>Totala löner och andra ersättningar</i>                                | <i>15 000</i> | <i>25 000</i> |
|       | <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                            |               |               |
|       | Sociala kostnader                                                         | 4 713         | 7 855         |
|       | <i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i> | <i>19 713</i> | <i>32 855</i> |

**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad 0,85 procent, 115 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter

| Not 5 Byggnader och mark             | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 21 014 075        | 21 014 075        |
| Utgående anskaffningsvärden          | 21 014 075        | 21 014 075        |
| Ingående avskrivningar               | -1 185 075        | -1 017 075        |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -168 000          | -168 000          |
| Utgående avskrivningar               | -1 353 075        | -1 185 075        |
| Ingående anskaffningsvärde mark      | 13 065 000        | 13 065 000        |
| Utgående anskaffningsvärden          | 13 065 000        | 13 065 000        |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>32 726 000</b> | <b>32 894 000</b> |
| Taxeringsvärden                      | 19 600 000        | 15 600 000        |

Boytan utgör 805 kvm. Ingen lokaler för uthyrning finns. Byggår är 1939

| Not 6 Upptagna lån                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken, fast ränta 1,11%, förfaller 24-12-01 | -600 250          | -600 250          |
| Handelsbanken, fast ränta 0,99%, förfaller 25-12-01 | -3 000 000        | -3 000 000        |
|                                                     | <b>-3 600 250</b> | <b>-3 600 250</b> |

Eventuella lån med förfallodatum 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 förfallodatum.

| Not 7 Ställda säkerheter             | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar Handelsbanken | 10 101 100        | 10 101 100        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>      | <b>10 101 100</b> | <b>10 101 100</b> |

UNDERSKRIFTER

Stockholm den



Maria Johansson



Lars Hagman



Louise Wenne

Min revisionsberättelse har lämnats



Anna Lindblom Johansson  
Revisor

Till  
årsmötet i Bostadsrättsföreningen Katekesen  
Organisationsnummer 769631-2060

## **Revisionsberättelse**

### **Rapport om verksamhetsberättelsen**

Jag har granskat verksamhetsberättelsen för Bostadsrättsföreningen Katekesen för 2023.

### **Styrelsens ansvar för verksamhetsberättelsen**

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

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om verksamhetsberättelsen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt vad jag uppfattar som god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att verksamhetsberättelsen, som den angetts ovan, inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revisor innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i verksamhetsberättelsen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bl a genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i berättelsen, 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 upprättat verksamhetsberättelsen för att ge en rättvisande bild av samfällighetens verksamhet. Syftet är 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 verksamhetsberättelsen.

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

### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har en verksamhetsberättelse upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och med en presenterad resultat- och balansrapport som i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild av föreningens finansiella resultat för året samt dess finansiella ställning för år 2023 enligt årsredovisningslagen. En förvaltningsberättelse är upprättad som får anses vara förenlig med verksamhetsberättelsens övriga delar. Det är min

uppfattning att verksamhetsberättelsen innehåller den information som medlemmarna i bostadsrättsföreningen kan förvänta sig.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte fastställer verksamhetsberättelsen med däri intagen resultat- och balansräkning, detta då jag förutom att ha granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper, tagit del av styrelsens protokollförda möten vilka innehåller information som i huvudsaklig del framgår av verksamhetsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och författningar samt stadgar

Utöver min revision av verksamhetsberättelsen har jag även reviderat styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret den 1 januari – den 31 december 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt vad jag uppfattat som god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av verksamhetsberättelsen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma den 21/5-2024

  
Anna Lindblom