

Årsredovisning

för

Brf Katten

772000-1218

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Katten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Katten 7 i centrala Arvika. Brf Katten är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten består av ett hus med 34 lägenheter, bostadsytan är på 2 470 kvm och övriga utrymmen på 668 kvm.

Parkeringsplatser finns att hyra för de boende, 10 platser finns under tak på innergården varav 6 st har laddstolpar och 4 st har motorvärmare. På Viksgatan finns 10 st parkeringsplatser med motorvärmarruttag och 11 st platser utan motorvärmare. Totalt finns det 31 st uthyrda parkeringsplatser.

Källsorteringshus finns.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 st	1 rum o kokvrå
7 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Taxeringsvärde 17 049 000 kr (17 049 000 kr)

Fastighetsskatt 51 147 kr (51 147 kr)

Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar inkl kollektiv br tillägg årspremie 38 495 kr

Pantbrev 10 st pantbrev är uttagna på tillsammans 5 819 000 kr

Lägenhetsöverlåtelser 4 st (2022, 3 st)

Arvoden Ersättning för utfört arbete i fastigheten av medlemmar, styrelsearvoden och administration 122 446 kr
(fg år 2022, 128 784 kr inkl sociala avgifter)

Styrelsen har under året varit:

Ordförande	Hans-Peter Larsson
Ledamot/vice ordf	Christian Öhlin
Ledamot/sekr	Lina Maninnerby

Suppleanter har varit Nathalie Torstensson, Mohammed Salehi, David Adamkiewicz
Revisor Susanne Carlsson och Tord-Inge Krånglin
Valberedning Galina Strömberg och Gunilla Aronius

Ekonomisk förvaltning Ekonomikonsult i Arvika AB

Det har varit 5 st protokollförda möten i perioden 2023-08-18 -- 2024-04-08. Ordinarie årsstämma hölls den 10 juni 2023 utomhus i föreningens trädgård.

Månadsavgifterna höjdes med 10 % fr o m 1 januari 2023 samt med 5 % fr o m 1 juli 2023. Föreningen behöver bygga upp ekonomin för att klara av framtida underhåll och övriga kostnadsökningar som sker i samhället idag. Samt för att fylla på fonden för yttre underhåll av fastigheten.

Föreningens kapital 1 691 398 kr

Föreningens skuld 5 529 604 kr

Under året har amorteringen uppgått till 165 324 kr
Lån som förfaller 5 år efter balansdagen, 4 695 484 kr
Lånens räntesatser 1,27-3,96 %

Föreningens kapital per kvm bostadsyta 752 kr

Föreningens skuld per kvm bostadsyta 2 239 kr

Föreningen har sitt säte i ARVIKA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit ett år utan större händelser i föreningen. Vi har medvetet undvikit att göra några större investeringar för att istället stabilisera föreningens ekonomi.

Det som är utfört under året är nedanstående.

- Uppdatering av stadgarna, förslag på stadgar har tagits fram med god hjälp av T-I Krånglin.
- Reparation av värmepumpen gjordes under året till en kostnad av 57 500 kr. Den utfördes av ETAB.
- Byte av föreningens fastighetsförsäkring är utförd, även den kollektiva bostadsrättstillägget ingick i bytet.
- Vi har fortsatt arbetet med att beskära våra träd.
- Ytterligare inspektioner av fasaden med hjälp av drönare har genomförts.
- En konsult avseende uppvärmning och elleveranser har varit här och ska komma med förslag på åtgärder. Detta för att säkerställa att vi har de bästa lösningarna inför framtiden.
- Ett arbete har påbörjats med att se över priser hos olika elleverantörer, detta planeras att avslutas hösten 2024.

Händelser efter bokslutsdatum

Ett lån på 559 828 kr löstes i förtid den 29 februari 2024.

Ett annat lån på 913 000 kr blev omförhandlat i mars 2024. Två banker lämnade offert och WWS gav den lägsta räntan. Det nya lånet ränteändras var tredje månad. Inte aktuellt i dagsläget med bunden ränta.

Framtida planer i föreningen

- De stora uppgifterna för kommande styrelse är att skapa och ta fram en underhållsplan.
- Genomföra en kontroll av fastighetens vatten och avloppsrör.
- Vi bör, och se om det finns ett behov för en avgiftshöjning, våra omkostnader minskar tyvärr inte och vi behöver bygga upp vårt kapital ytterligare för att kunna finansiera framtida underhåll.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-442 818
årets vinst	472 849
	30 031
disponeras så att	
Yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	30 031
	30 031

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 824 768	1 540 497
Övriga rörelseintäkter		250	145 972
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 825 018	1 686 469
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 000 517	-2 220 299
Personalkostnader		-52 585	-55 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 477	-197 477
Summa rörelsekostnader		-1 250 579	-2 472 853
Rörelseresultat		574 439	-786 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 063	1 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 653	-81 846
Summa finansiella poster		-101 590	-80 009
Resultat efter finansiella poster		472 849	-866 393
Resultat före skatt		472 849	-866 393
Årets resultat		472 849	-866 393

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	5 402 043	5 592 503
Inventarier, verktyg och installationer	4	16 060	23 077
Summa materiella anläggningstillgångar		5 418 103	5 615 580
Summa anläggningstillgångar		5 418 103	5 615 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 671	0
Övriga fordringar		2 188	5 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 357	12 924
Summa kortfristiga fordringar		37 216	18 508
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 691 398	2 037 347
Summa kassa och bank		1 691 398	2 037 347
Summa omsättningstillgångar		1 728 614	2 055 855
SUMMA TILLGÅNGAR		7 146 717	7 671 435

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 300	334 300
Fond för yttre underhåll		834 971	834 971
Summa bundet eget kapital		1 169 271	1 169 271
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-442 818	423 576
Årets resultat		472 849	-866 393
Summa fritt eget kapital		30 031	-442 817
Summa eget kapital		1 199 302	726 454
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 362 780	5 540 104
Summa långfristiga skulder		5 362 780	5 540 104
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		166 824	154 824
Förskott från kunder		10 000	0
Leverantörsskulder		25 875	8 012
Övriga skulder		84 682	89 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		297 254	1 152 882
Summa kortfristiga skulder		584 635	1 404 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 146 717	7 671 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter bostadsrätter	1 737 194	1 489 572
Tvättstugeavgifter	6 800	5 400
Bilplatser	50 400	41 400
Överlåtelseavgifter	5 250	4 124
Ersättning laddning av bilar	25 124	0
	1 824 768	1 540 496

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 610 875	8 610 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 610 875	8 610 875
Ingående avskrivningar	-3 018 372	-2 827 912
Årets avskrivningar	-190 460	-190 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 208 832	-3 018 372
Utgående redovisat värde	5 402 043	5 592 503

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 631	320 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 631	320 631
Ingående avskrivningar	-297 554	-290 537
Årets avskrivningar	-7 017	-7 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 571	-297 554
Utgående redovisat värde	16 060	23 077

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 695 484	4 920 808
	4 695 484	4 920 808

Arvika den 1 juni 2024

Hans-Peter Larsson
Ledamot, ordförande

Christian Öhlin
Ledamot, vice ordf

Lina Maninnerby
Ledamot, sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanne Carlsson
Lekmannarevisor

Tord-Inge Krånglin
Lekmannarevisor