

Årsredovisning för
Brf Sjökatten 20
769603-6792

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelseledamöter

Anders Lilius	Mikael Persson
Vladimira Dolonius Anfelt	Per Bergenzaun
Anton Wallmark till 231114	Christina Grothe från 231114

Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 8/6 2023, extra föreningsstämma hölls 14/11 2023. Styrelseansvarsförsäkring är sedan 2021-11-01 tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Eva Stein

Allmänt om verksamheten

Fastigheten köptes från Familjebostäder AB den 29 november 2000. Fastigheten består av 22 bostadslägenheter och 5 lokaler i gatuplanet. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. 4 lokaler var uthyrda per den 31 december 2023. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsförsäkring är sedan 2021-11-01 tecknad hos Trygg Hansa.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts den 20 april 2023, de medlemmar som fått anmärkningar har fått information om dessa.
Energideklaration har lämnats in den 31 augusti 2023.
Marken som föreningens byggnader är placerad på upplåts som tomträtt, avtalet går ut 2027 och omförhandlas hösten 2026.
Förening har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2041. Styrelsen går igenom och reviderar kontinuerligt underhållsplanen.
Under året har tre lägenheter bytt bostadsrättsinnehavare.

Reparationer, underhåll, projekt och framtida utveckling

Tyréns AB har på uppdrag av föreningen fortsatt att utföra mätningar av sättningsrörelser inom fastigheten. Avsikten har fortsatt varit att slutföra renoveringen av portiken mot Luntmakargatan, men styrelsen har avvaktat med arbetet i väntan på fortsatt utveckling av tvisten med entreprenören HLF.

Under 2023 har en klimatanläggning installerats i en av föreningens lokaler och vidare projektering av byte av fönster samt ombyggnad från fönster till egen utgång med trappa till gården för restaurangen skett med plan att arbetet skall utföras under 2024.

Dialog har inletts mellan restaurangen och intilliggande lokal med syfte att förvärva hyresavtalet för den intilliggande lokalen.

Ekonomi

Entreprenören HLF som utfört grundförstärkningen har, som tidigare meddelats, återkommit under 2020 med ytterligare anspråk. Föreningen bestrider detta anspråk och representeras av ombud från AG Advokat. Efter tingsrättsförhandling meddelades dom 2023-04-06. Tingsrätten dömer till föreningens fördel inklusive att motparten skall betala föreningens rättegångskostnader. Motparten har överklagat domen och tvisten är således fortfarande inte avgjord, under året har det inte tillkommit någon ny information efter domen i tingsrätten. Föreningen inväntar förhandling i hovrätten.

Per den 31 december hade föreningen lån om 23 960 000 kronor.

Tidigare beslut angående klassifering av kostnaderna för projektet råvindsomvandling - grundförstärkning - bjälklagsrenovering - trapphusrenovering - gårdshusrenovering har under året omvärderats i samråd med revisor. Dessa kostnader har nu, trots tidigare beslut, kunnat klassificeras som investeringar med effekter på avskrivningar och resultat.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 918 928	2 498 484	2 378 172	2 143 715	1 585 606
Resultat efter finansiella poster	-974 285	-359 741	-5 947 546	-27 099	-571 653
Soliditet %	56	46	51	56	57
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	567	559		
Energikostnad/kvm totalyta	256	212	217		
Värmekostnad/kvm totalyta	178	155	173		
El/kvm totalyta	45	33	22		
Vatten/kvm totalyta	33	24	22		
Sparande/kvm totalyta	-31	155	-220		
Skuldsättning/kvm totalyta	10 351	10 509	10 667		
Ränta/kvm totalyta	214	108	143		
Årsavgifternas andel av intäkter i procent %	43	43,8	45,4		
Räntekänslighet i procent %	18,3	22	23		

Bostadsrättsyta 1 936 kvm. Lokalyta 344 kvm. Totalyta 2 280 kvm.

Upplysning vid förlust

Medlemmarnas månadsavgift höjdes med 16% fr.o.m. 2023-01-01, därefter har inget ytterligare beslut av justering av månadsavgiften fattats under 2023. Årets kraftigt negativa resultat ska ses mot bakgrund av att föreningen under räkenskapsåret har betalat ca 1,1 mkr till AG Advokat för representation i tvisten mot HLF, vilka har kostnadsfört i sin helhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avg kap.tillskott	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 740 325	9 816 551	1 490 463	-9 773 065	-359 741
Upplåten bostadsrätt	742 000	2 120 000			
Kapitaltillskott balkonger		3 074 000			
Disposition av föregående års resultat:					
Avsättning till yttre fond			208 224	-359 741	359 741
Årets resultat				-208 224	
Belopp vid årets utgång	26 482 325	15 010 551	1 698 687	-10 341 030	-974 285

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-10 341 030
årets resultat	-974 285
Totalt	-11 315 315
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond balanseras i ny räkning	208 224
Summa	-11 523 539
	-11 315 315

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 918 928	2 498 484
Övriga rörelseintäkter		101 066	7 532
Summa rörelseintäkter		3 019 994	2 506 016
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 777 698	-1 865 477
Personalkostnader		-44 202	-81 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-755 756	-681 118
Summa rörelsekostnader		-3 577 656	-2 628 593
Rörelseresultat		-557 662	-122 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 809	11 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 432	-248 176
Summa finansiella poster		-416 623	-237 164
Resultat efter finansiella poster		-974 285	-359 741
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-974 285	-359 741
Skatter			
Årets resultat	4	-974 285	-359 741

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	45 579 697	42 972 488
Pågående arbeten	6	0	3 106 880
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 452 795	7 583 880
Summa materiella anläggningstillgångar		53 032 492	53 663 248
Summa anläggningstillgångar		53 032 492	53 663 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		535 325	416 264
Övriga fordringar		156 585	138 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 177	148 573
Summa kortfristiga fordringar		853 087	703 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 326 558	4 184 013
Summa kassa och bank		3 326 558	4 184 013
Summa omsättningstillgångar		4 179 645	4 887 355
SUMMA TILLGÅNGAR		57 212 137	58 550 603

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 492 876	35 556 876
Yttre reparationsfond		1 698 687	1 490 463
Summa bundet eget kapital		<u>43 191 563</u>	<u>37 047 339</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 341 030	-9 773 065
Årets resultat		-974 285	-359 741
Summa fritt eget kapital		<u>-11 315 315</u>	<u>-10 132 806</u>
Summa eget kapital		<u>31 876 248</u>	<u>26 914 533</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 740 000	17 100 000
Summa långfristiga skulder		<u>16 740 000</u>	<u>17 100 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 860 000	6 860 000
Förskott från kunder		0	5 886 000
Leverantörsskulder		326 963	385 529
Skatteskulder		267 016	262 026
Övriga skulder		356 637	360 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		785 273	781 630
Summa kortfristiga skulder		<u>8 595 889</u>	<u>14 536 070</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 212 137</u>	<u>58 550 603</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-974 285	-359 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	748 631	681 118
	<u>-225 654</u>	<u>321 377</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-225 654	321 377
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-142 621	-27 288
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 181	153 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-372 456	447 433
Investeringsverksamheten		
Balkong		-3 056 500
Kylmodul	-125 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 000	-3 056 500
Finansieringsverksamheten		
Mottagen deposition		25 970
Förskott		5 886 000
Amortering av låneskulder	-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	5 551 970
Årets kassaflöde	-857 456	2 942 903
Likvida medel vid årets början	4 184 013	1 241 110
Likvida medel vid årets slut	3 326 557	4 184 013

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre bolag samt BFNAR 2023:1

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningarna inte ska påverka resultatet.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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:	
Byggnader	120
Hiss	120
Ombyggnad källare	20
Elinstallationer	40
Maskiner tvättstuga	12
Säkerhetsdörrar	20



Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 289 248	1 097 431
Hysesintäkter, lokaler	1 629 680	1 398 638
	<u>2 918 928</u>	<u>2 496 069</u>
<i>Övriga intäkter</i>		
Pant och överlåtelseavgift	5 280	7 485
Andrahandsuthyrning	0	2 415
Elstöd	10 813	0
Övriga ersättningar och intäkter	84 973	47
	<u>101 066</u>	<u>9 947</u>
	3 019 994	2 506 016

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tomträttsavgäld	268 500	268 500
Uppvärmning	406 083	353 899
El	102 760	74 392
Vatten och avlopp	75 400	55 005
Hiss	8 559	3 077
Sophämtning	71 037	67 129
Städning	71 589	49 919
Fastighetsskötsel	30 636	31 916
Kabel-TV och Bredband	28 612	27 997
Snöröjning	6 596	8 266
Fastighetsförsäkring	35 854	34 499
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 695	194
Förbrukningsinventarier, fastighet	560	363
	<u>1 108 881</u>	<u>975 156</u>

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	11 157	279
Vatten och avlopp	7 336	5 271
Värme	20 839	3 564
Tvättstugan	1 563	1 860
Elanläggning	13 170	0
Hissar	90 248	11 088
Huskropp	60 829	56 775
	<u>205 142</u>	<u>78 837</u>

Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Huskropp	52 597	31 835
	<u>52 597</u>	<u>31 835</u>

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Telefon och porto	180	390
Datakostnader	1 004	456
Övriga egna administrationskostnader	0	90
Revisionsarvode	24 620	35 957
Kameral förvaltning	53 848	48 540
Ekonomiska tjänster och konsultation	18 985	7 852
Bankkostnader	3 323	4 957
Föreningsavgifter	5 611	5 052
Konsultarvoden	115 877	79 241
Advokatkostnader	1 044 025	470 275
Övriga kostnader	7 344	6 748
	<u>1 274 817</u>	<u>659 558</u>

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	134 278	125 143
justering skatt för år 2022	7 595	0
	<u>141 873</u>	<u>125 143</u>

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-974 285	-359 741
Avsättning till yttre underhållsfond	<u>-208 224</u>	<u>-208 224</u>
Resultat efter fondering	-1 182 509	-567 965

Not 5 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 885 878	45 885 878
-Nyanskaffningar balkonger	<u>3 106 880</u>	
	48 992 758	45 885 878
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 913 390	-2 475 857
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-499 671</u>	<u>-437 533</u>
	-3 413 061	-2 913 390
Redovisat värde vid årets slut	45 579 697	42 972 488

Not 6 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete balkonger	0	3 106 880
	0	3 106 880
Redovisat värde vid årets slut	0	3 106 880

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 126 287	8 126 287
-Nyanskaffningar	125 000	0
	8 251 287	8 126 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-542 407	-298 822
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-256 085	-243 585
	-798 492	-542 407
Redovisat värde vid årets slut	7 452 795	7 583 880

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen		
Lån 3978 89 61002, ränta 1,260%, ffd 2025-01-22	16 740 000	17 100 000
	16 740 000	17 100 000
Skulder med slutbetalning inom ett år efter balansdagen		
Lån 3975 82 44957 ränta 2,363% ffd 2023-01-17	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	23 600 000
Skulder som betalas inom ett år från balansdagen		
Nordea kvartalsvis amortering lån 3978 89 61002	360 000	360 000
	23 600 000	23 960 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000
	24 500 000	24 500 000
Summa ställda säkerheter	24 500 000	24 500 000

Underskrifter

Stockholm den 2 juni 2024

Per Bergennaun
Ordförande

Vladimira Dolonius Anfelt
Ledamot

Anders Lilius
Ledamot

Mikael Persson
Ledamot

Christina Grothe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2024

Eva Stein
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.06.2024 19:39

SENT BY OWNER:
Eva Stein • 02.06.2024 13:14

DOCUMENT ID:
SJes7VCFEA

ENVELOPE ID:
SJs7ERYNC-SJes7VCFEA

DOCUMENT NAME:
sjökatten för underskrift.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (UTC)	METHOD	DETAILS
1. Harry Johan Anders Lilius anders.lilius@outlook.com	Signed Authenticated	02.06.2024 14:00 02.06.2024 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/06) IP: 217.213.94.167
2. Vladimira Dolonius Anfelt vladimira.d.a@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2024 14:24 02.06.2024 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/02) IP: 185.183.147.220
3. MIKAEL PERSSON mikael.persson@volkswagen.se	Signed Authenticated	02.06.2024 16:06 02.06.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/19) IP: 213.89.164.198
4. Per Bergenzaun per.bergenzaun@outlook.com	Signed Authenticated	02.06.2024 18:15 02.06.2024 18:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/07) IP: 192.44.242.21
5. Nancy Christina Grothe tina.n.grothe@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2024 19:32 02.06.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/25) IP: 95.193.35.245
6. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	02.06.2024 19:39 02.06.2024 19:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed