

Årsredovisning 2023

Brf Katarina

702001-1024



Välkommen till årsredovisningen för Brf Katarina

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1920-08-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Båtsmannen Större	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 793 kvm och 3 lokaler om 175 kvm. Byggnadernas totalyta är 968 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Lancine Gustafsson	Ordförande
Lena Eriksson	Styrelseledamot
Lars Rudal	Styrelseledamot
Per Magnus Alexis Wiberg	Suppleant
Erik Johan Åkman	Suppleant

Valberedning

Ingela Blom
Adam Nordström

Firmateckning

Tecknas av styrelsen

Revisorer

Nils Olof Daniel Somell	Revisor
Hans Beling	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Under året bytte föreningen hissleverantör.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen påbörjat översyn av underhållsplanen. Exempelvis har avrinning från gård och tvättstuga identifierats som en anslagen åtgärd. Styrelsen har också undersökt status för och möjligheter vad gäller fiber i fastigheten. Klottersanering vid entre och fasad hara genomförts vid behov. Sedvanligt julpynt har satts upp i entren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	694	672	660	662
Resultat efter fin. poster	-12	-23	-101	18
Soliditet (%)	0	0	0	2
Yttre fond	1 384	1 291	1 206	1 121
Taxeringsvärde	39 110	39 110	28 364	28 364
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	335	319	319	319
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,3	37,4	38,0	38,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 767	1 787	1 807	1 827
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 447	1 464	1 480	1 497
Sparande per kvm totalyta, kr	88	106	8	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	46	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	210	191	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	266	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	1,50	1,24	1,43
Räntekänslighet (%)	5,28	5,60	5,67	5,73

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av inflation senaste året har vi sett att kostnader har ökat. Vi kommer eventuellt att göra en mindre ökning av avgiften senare för att ta höjd för löpande kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 554	-	-	1 554
Upplåtelseavgifter	1 347	-	-	1 347
Fond, yttre underhåll	1 291	-	93	1 384
Balanserat resultat	-4 254	-23	-93	-4 369
Årets resultat	-23	23	-12	-12
Eget kapital	-85	0	-12	-97

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 369
Årets resultat	-12
Totalt	-4 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117
Balanseras i ny räkning	-4 499
	-4 381

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	694	672
Övriga rörelseintäkter	3	-0	5
Summa rörelseintäkter		694	677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-515	-514
Övriga externa kostnader	9	-62	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97	-101
Summa rörelsekostnader		-674	-679
RÖRELSERESULTAT		20	-3
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-40	-21
Summa finansiella poster		-31	-20
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12	-23
ÅRETS RESULTAT		-12	-23

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	712	808
Summa materiella anläggningstillgångar		712	808
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		714	811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59	42
Övriga fordringar	13	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32	30
Summa kortfristiga fordringar		100	81
Kassa och bank			
Kassa och bank		711	636
Summa kassa och bank		711	636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		811	717
SUMMA TILLGÅNGAR		1 525	1 528

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 900	2 900
Fond för yttre underhåll		1 384	1 291
Summa bundet eget kapital		4 285	4 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 369	-4 254
Årets resultat		-12	-23
Summa fritt eget kapital		-4 381	-4 277
SUMMA EGET KAPITAL		-97	-85
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	712
Summa långfristiga skulder		0	712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 401	705
Leverantörsskulder		33	24
Skatteskulder		17	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	171	162
Summa kortfristiga skulder		1 621	901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 525	1 528

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20	-3
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	97	101
	116	99
Erhållen ränta	9	1
Erlagd ränta	-39	-19
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86	81
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18	-12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91	78
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-16	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-16	-16
ÅRETS KASSAFLÖDE	75	62
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	636	574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	711	636

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Katarina har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	265	253
Hyresintäkter, lokaler	428	419
Summa	694	672

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Övriga intäkter	0	5
Summa	-0	5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	39	40
Övrigt	4	0
Besiktning och service	23	28
Snöskottning	10	4
Summa	75	72

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	0
Bostäder VVS	0	3
Dörrar och lås/porttele	3	12
Övriga gemensamma utrymmen	0	10
Hissar	19	0
Summa	26	25

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	0	24
Summa	0	24

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	34	45
Uppvärmning	203	185
Vatten	34	28
Sophämtning	14	12
Summa	285	269

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47	44
Kabel-TV	6	6
Fastighetsskatt	76	74
Summa	129	124

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5	1
Ekonomisk förvaltning	44	39
Övriga förvaltningskostnader	13	24
Summa	62	64

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	21
Summa	40	21

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 791	2 791
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 791	2 791
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 983	-1 882
Årets avskrivning	-97	-101
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 080	-1 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	712	808
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>248</i>	<i>248</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 906	11 906
Taxeringsvärde mark	27 204	27 204
Summa	39 110	39 110

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9	9
Summa	9	9

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8
Försäkringspremier	8	7
Kabel-TV	2	2
Förvaltning	14	13
Summa	32	30

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-15	5,14 %	689	689
Swedbank	2024-06-19	1,24 %	712	728
Summa			1 401	1 417
Varav kortfristig del			1 401	705

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 321 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
El	5	8
Uppvärmning	31	29
Utgiftsräntor	5	3
Vatten	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	122	115
Summa	171	162

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

2 853

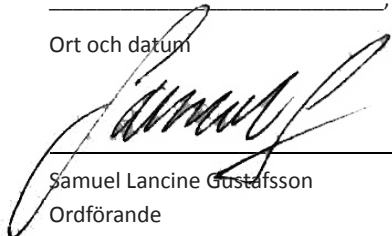
2022-12-31

2 853

Underskrifter

Stockholm. 30 april

Ort och datum



Samuel Lancine Gustafsson
Ordförande



Lars Rudal
Styrelseledamot



Lena Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 24



Nils Olof Daniel Somell
Revisor



Hans Beling
Revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Katarina

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av föreningen för år 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger enligt vår mening en korrekt och rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

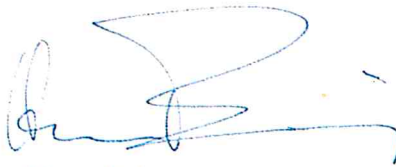
Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi föreslår därför årsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Soldaten Svejk, den 24 april 2024



Olof Somell
Revisor



Hans Beling
Revisorssuppleant