

Årsredovisning 2024

Brf Katrinetorp

769610-9920



Välkommen till årsredovisningen för Brf Katrinetorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katrinetorp 1 och Katrinetorp 2	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1941

Föreningen har 3 hyreslägenheter om 193 kvm, 64 bostadsrätter om totalt 3 677 kvm och 5 lokaler om 101 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Nilsson	Ordförande
Eva Birgitta Månsson	Styrelseledamot
Gustav Olof Carlstein	Styrelseledamot
Lena Christina Kvant	Styrelseledamot
Rudolf Paulus Karolus Van De Boel	Styrelseledamot
Felix Åkenes	Suppleant
Pia Aprea	Suppleant

Valberedning

Katarina Falk
Maria Dyhre Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Värmeinreglering, injustering av radiatorer och byte av radiatorventiler och termostater
Plantering av nya träd samt häck i trädgården
- 2023** ● Fönsterrenovering; beslag, tätningslister, smörjning och injustering
Relining
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning
- 2022** ● Byte av fjärrvärmewäxlar
Upprättande av energideklaration
- 2021** ● 248 solpaneler installeras på taken till föreningens båda hus
Införande av gemensamt el-abonnemang med individuell mätning, s k IMD
Radonmätning
- 2017** ● Trapphus; ommålning
- 2016** ● En andra, mindre tvättstuga byggs i huset på Fågelbacksgatan
Vindsgångar; repareras och målas
- 2015** ● Locken ventilationsskorstenar höjs för ökad frånluftsventilationen i lägenheter
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning
- 2011-2012** ● Anläggning av gemensam takterrass
Renovering fasad, tak
Grundvägg Isoleras
Renovering; källartrappor, källarfönster, trapphusfönster
Ny dränering och dagvattenledningar placerade utanför fastigheten läggs om
Anläggning av gemensam trädgård
- 2007** ● Installering av säkerhetsdörrar
Badrumsrenovering (utförd av Er-Ho Bygg i Löddeköpinge)
Relining; avloppsstammar & stammar dagvatten

Planerade underhåll

2025	●	Byte porttelefon Algsanering av trädäcken på takterasserna
2025	●	Socklar och källare: putslagning och målning, underhåll av källarfönster
2025 - 2026	●	Utemöbler terrasserna Miljöhuset: tvätta, måla Tvättstugor: rengöring av frånluft Vattenavrinning under trätrallen Energieffektivisering: el, vatten, värme, ventilation
2026	●	Balkongräcken: underhåll

Avtal med leverantörer

Administrativa tjänster	Nabo
Bredband	Bahnhof
El	Fortum Market AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Fjärrvärme och el	EON
Kärltvätt och klotter	Klottrets Fiende No 1 AB
Serviceavtal Solpaneler och produktgarantier	Dalhem sol AB
Sophantering	Stena Recycling
Vatten	VA Syd
Kabel TV	Tele 2
Underhållsplan	Sustend

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Övrigt

Fastigheten befinner sig i gott skick och ekonomin är stabil. Eftersom föreningen äger tomtmarken påverkas vi inte av stigande tomträttsavgifter.

Sedan bildandet år 2005 har Bostadsrättsföreningen Katrinetorp genomfört en omfattande renovering och upprustning. Relining av bottenstammarna 2023 kan ses som en avslutning av denna fas. Under 2024 var den viktigaste insatsen åtgärder för att öka energieffektiviteten i uppvärmningen genom byte av termostater, montering av flödesinsatser i ventilerna och inreglering av värmesystemet.

Efter de kraftiga räntehöjningarna sedan 2022 är det de ekonomiska förutsättningarna som utgör den avgörande faktorn för verksamheten. Även om ränteläget stabiliserats och sjunkit något har ränteutgifterna stigit från 302,2 Tkr 2020 till 734,3 Tkr år 2024. I samband med omläggning av lån ser vi till att lånen förfaller under olika år för att framöver minska påfrestningen av snabba förändringar i ränteläget. Föreningen har delvis kunnat möta de höjda räntekostnaderna genom amortering av lån. År 2020 var den samlade låneskulden 29,1 Mkr; år 2024 har den sjunkit till 25,1 Mkr, en minskning med 14 procent. Att detta varit möjligt hänger samman med försäljning av hyresrätter och omvandling av dem till bostadsrätter. År 2025 har föreningen fortfarande tre hyresrätter.

Månadsavgifterna för föreningens medlemmar har på grund av inflationstrycket höjts med tio procent sedan 2022. I princip bör, anser styrelsen, höjningen motsvara inflationen, annars ackumuleras ett underskott som kan kräva större justeringar. Målet är att intäkterna i form av månadsavgifter och hyror ska täcka kostnaderna för drift, löpande underhåll och räntor och medge avsättning till nödvändiga investeringar i fastigheten. Vi ser successivt över avtal och kostnadsposter för att hitta besparingsmöjligheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 545 798	3 402 725	3 338 800	3 217 545
Resultat efter fin. poster	-368 564	-5 217 698	-378 097	104 829
Soliditet (%)	64	64	66	63
Yttre fond	866 000	4 085 927	4 040 450	3 431 165
Taxeringsvärde	82 768 000	82 768 000	82 768 000	76 051 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	850	825	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	88,3	88,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 832	6 928	6 804	8 034
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 779	6 779	6 657	7 857
Sparande per kvm totalyta, kr	85	137	269	253
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	75	81	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	214	216	178	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	57	43	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	345	349	302	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	1,98	0,95	0,15
Räntekänslighet (%)	7,72	8,15	8,25	-

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 el (totalt 52 119 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens ambition är att löpande kostnader ska täckas av medlemmarnas månadsavgifter. Så har varit fallet under räkenskapsåret 2024. Omfattande, framtida underhållsprojekt kan behöva finansieras med externa lån. Föreningens belåningsgrad ligger på 36 % vilket ger utrymme för ytterligare lån om/när behovet uppstår.

Årets negativa resultat underskrider summan av avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	43 310 898	-	-	43 310 898
Upplåtelseavgifter	10 299 964	-	-	10 299 964
Fond, yttre underhåll	4 085 927	-	-3 219 927	866 000
Egna bostadsrätter	-2 766 008	-	-	-2 766 008
Balanserat resultat	-3 615 889	-5 217 698	3 219 927	-5 613 660
Årets resultat	-5 217 698	5 217 698	-368 564	-368 564
Eget kapital	46 097 194	0	-368 564	45 728 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 613 660
Årets resultat	-368 564
Totalt	-5 982 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	866 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 725
Balanseras i ny räkning	-6 791 499
	-5 982 224

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 545 798	3 402 725
Övriga rörelseintäkter	3	3 015	88 359
Summa rörelseintäkter		3 548 813	3 491 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 170 999	-7 316 232
Övriga externa kostnader	9	-321 800	-219 108
Personalkostnader	10	-108 395	-90 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-628 143	-620 352
Summa rörelsekostnader		-3 229 338	-8 246 151
RÖRELSERESULTAT		319 476	-4 755 067
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 360	32 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-734 400	-495 143
Summa finansiella poster		-688 040	-462 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-368 564	-5 217 698
ÅRETS RESULTAT		-368 564	-5 217 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	68 828 681	69 051 941
Summa materiella anläggningstillgångar		68 828 681	69 051 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 828 681	69 051 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 888	30 836
Övriga fordringar	13	429 970	3 096 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	156 333	151 310
Summa kortfristiga fordringar		606 191	3 278 483
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 183 421	167 678
Summa kassa och bank		2 183 421	167 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 789 612	3 446 161
SUMMA TILLGÅNGAR		71 618 293	72 498 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 844 854	50 844 854
Fond för yttre underhåll		866 000	4 085 927
Summa bundet eget kapital		51 710 854	54 930 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 613 660	-3 615 889
Årets resultat		-368 564	-5 217 698
Summa fritt eget kapital		-5 982 224	-8 833 587
SUMMA EGET KAPITAL		45 728 630	46 097 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 427 431	8 377 431
Summa långfristiga skulder		15 427 431	8 377 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 695 000	16 745 000
Leverantörsskulder		207 534	513 940
Skatteskulder		7 393	4 605
Övriga kortfristiga skulder		51 381	251 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	500 924	508 570
Summa kortfristiga skulder		10 462 232	18 023 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 618 293	72 498 102

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	319 476	-4 755 067
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	628 143	620 352
	947 619	-4 134 715
Erhållen ränta	46 360	32 512
Erlagd ränta	-734 400	-480 809
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 579	-4 583 012
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 672 292	-2 708 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-511 245	334 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 420 626	-6 957 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-404 883	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-404 883	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 675 000
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	0	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	3 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 015 743	-3 832 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	167 678	3 999 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 183 421	167 678

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Katrinetorp 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 bredband, el, 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	1,05 %
Fastighetsförbättringar	3,3 - 4 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 202 089	3 000 846
Hysesintäkter, bostäder	274 760	305 583
Hysesintäkter, lokaler	7 500	9 600
Övriga intäkter	59 409	84 061
Kabel-TV/Bredband	2 040	2 635
Summa	3 545 798	3 402 725

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-0
Elprisstöd	0	75 658
Övriga intäkter	1 753	1 678
Övriga intäkter, moms	1 267	3 355
Övriga rörelseintäkter	0	7 669
Summa	3 015	88 359

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	189 084	193 714
Städning	2 875	813
Besiktning och service	50 659	40 302
Trädgårdsarbete	2 931	1 260
Snöskottning	11 423	2 409
Övrigt	5 375	0
Summa	262 347	238 497

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 934	3 345
Bostäder	0	96 771
Bostäder VVS	9 987	0
Tvättstuga	8 044	0
Trapphus/port/entr	0	9 174
Källarutrymmen	0	14 075
Soprum/miljöanläggning	973	12 912
Dörrar och lås/porttele	6 780	8 319
Övriga gemensamma utrymmen	0	613
VA	0	23 059
Värme	5 541	992
Ventilation	0	48 808
El	4 653	13 917
Gård/markytor	96 489	0
Summa	141 400	231 984

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	157 970
VA	37 500	3 892 496
Värme	0	11 217
Fönster	19 225	1 042 907
Summa	56 725	5 104 590

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	261 411	279 736
Uppvärmning	794 303	800 801
Vatten	223 786	212 705
Sophämtning	80 122	106 967
Summa	1 359 622	1 400 208

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	62 640	57 712
Övrigt	20 000	19 413
Kabel-TV	53 292	50 044
Bredband	104 043	104 052
Fastighetsskatt	110 931	109 732
Summa	350 906	340 953

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 188	4 702
Övriga förvaltningskostnader	86 388	61 513
Revisionsarvoden	15 438	15 313
Ekonomisk förvaltning	145 656	137 580
Konsultkostnader	70 131	0
Summa	321 800	219 108

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 952	72 450
Sociala avgifter	22 443	18 009
Summa	108 395	90 459

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	730 658	492 219
Övriga räntekostnader	3 742	2 924
Summa	734 400	495 143

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 881 518	77 881 518
Årets inköp	404 883	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 286 401	77 881 518
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 829 577	-8 209 225
Årets avskrivning	-628 143	-620 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 457 720	-8 829 577
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 828 681	69 051 941
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 202 000</i>	<i>23 202 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 168 000	44 168 000
Taxeringsvärde mark	38 600 000	38 600 000
Summa	82 768 000	82 768 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	429 970	421 337
Övriga fordringar	0	2 675 000
Summa	429 970	3 096 337

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 916	16 070
Försäkringspremier	72 662	67 895
Kabel-TV	13 538	13 287
Bredband	16 384	16 400
Förvaltning	39 833	37 658
Summa	156 333	151 310

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-19	0,78 %	3 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek	2027-12-15	2,96 %	7 250 000	7 250 000
Nordea Hypotek	2026-11-18	1,25 %	4 877 431	4 877 431
Nordea Hypotek	2025-05-22	3,058 %	5 195 000	5 195 000
Nordea Hypotek	2028-12-20	3,09 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,81 %	1 000 000	1 000 000
Summa			25 122 431	25 122 431
Varav kortfristig del			9 695 000	16 745 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 122 431 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 403	7 803
El	30 582	31 118
Uppvärmning	104 868	114 798
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Utgiftsräntor	37 796	36 885
Vatten	18 968	17 751
Förutbetalda avgifter/hyror	291 307	285 215
Summa	500 924	508 570

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

31 925 000

2023-12-31

31 925 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Eva Birgitta Månsson
Styrelseledamot

Gustav Olof Carlstein
Styrelseledamot

Lena Christina Kvant
Styrelseledamot

Rudolf Paulus Karolus Van De Boel
Styrelseledamot

Sven Nilsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 14:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 07:46

DOCUMENT ID:

B1-v2mu_eee

ENVELOPE ID:

rJxwnXOdggg-B1-v2mu_eee

DOCUMENT NAME:

Brf Katrinetorp, 769610-9920 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Birgitta Månsson birgittamansson@outlook.es	Signed Authenticated	07.05.2025 08:02 07.05.2025 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.152.49
2. SVEN GÖRAN TORBJÖRN NILSSON sven648@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:03 07.05.2025 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.182.103
3. Lena Christina Kvant lena.c.kvant@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:34 07.05.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.26
4. Gustav Olof Carlstein gustav@carlstein.se	Signed Authenticated	07.05.2025 18:14 07.05.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.107
5. Rudolf Paulus Karolus van De Boel rudolf.vandeboel@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:14 07.05.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.180
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2025 14:09 08.05.2025 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Katrinetorp, org. nr 769610-9920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katrinetorp för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Katrinetorp för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 14:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 07:46

DOCUMENT ID:

ry7DnXddggl

ENVELOPE ID:

SJw3Q0dlgg-ry7DnXddggl

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Katrinetorp 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	08.05.2025 14:09	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	08.05.2025 14:08	Low	IP: 83.233.136.213

* 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