

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Katten i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.
I stämman deltog 11 medlemmar, varav 10 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningen bildades 2002 och består av 17 lägenheter och en affärslokal.

Föreningens fastighet med beteckning Kristianstad Katten 1 byggdes 1932.

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Götgatan 10 A-B samt Österlånggatan 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Osséen Försäkringar (Proinova).

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	998	994	1 001
Förelseresultat tkr	257	360	344
Resultat efter finansiella poster tkr	112	227	212
Balansomslutning tkr	8 150	8 195	8 147
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har trapphuset på Götgatan 10B målats om och ett cykelskjul på innergården har byggts.

Aktiviteter

Under året har det anordnats städdagar och i december en glöggträff.

Anställda

Vicevärd som är anställd på deltid.

Avgifter o hyror

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

W

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.
Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse gjorts.

Styrelsen samt suppleanter

Gunnar Ericsson	ordförande
Carin Wibäck	sekreterare
Ingrid Ekström	ledamot
Anders Sällström	ledamot
Sofia Höglund	suppleant
Johannes Rosvall	suppleant

Extern kassör

Ekonomi sköts av C 4 Byrå AB, Anita Persson.

Valberedning

Till valberedning valdes Marcus Ljung, Jonas Ralfelt och Rune Ringström.

Vid ordinarie föreningsstämma utgår mandatet för Gunnar Ericsson, Carin Wibäck, Ingrid Ekström, Sofia Höglund samt Johannes Rosvall.

Under året har styrelsen haft 4 styrelsemöten samt konstituerande möte.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, i förening av Gunnar Ericsson och Carin Wibäck

Revisor

Johan Törnquist ordinarie och Josefin Lind suppleant.

Förväntad framtida utveckling.

Månadsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2020..

Framtida underhåll

På fastigheten har gjorts stora renoveringar tidigare, kommande underhåll framgår av den underhållsplan som arbetades fram under 2017.
I underhållsplanen de närmsta 5 åren finns planerat för målning av resterande trapphus samt målning av källarfönster och källarväggar, byte av termostater i radiatorerna, stambyte av kall- och varmvatten ledningar samt maskiner i tvättstugan.

Eget Kapital

Förändring av eget kapital	Insatser, upplåt.	Yttre, uppsk fond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	945 400	1 862 857	-1 645 560	227 122
Upplåtelseavgift	117 700			
Vinstdisp. Enl. Stämmobeslut			227 122	-227 122
Avsättning YUF		47 679	-47 679	
Ianspråktagande YUF				
Årets resultat				111 986
	1 063 100	1 910 536	-1 466 117	111 986

Yttre fonden uppgår till 128 536 sek vid årets slut.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst balanseras i ny räkning.

Årets vinst	111 985,06
Balanserat resultat	<u>-1 466 116,49</u>
Summa	-1 354 131,43

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



Resultaträkning (kr)		2019	2018
Nettoomsättning	Not 1	998 400	994 472
<u>Rörelsekostnader</u>			
Övriga externa kostnader	Not 2	-539 238	-431 637
Personalkostnader	Not 3	-72 108	-72 900
Avskrivningar		-129 606	-129 606
		<u>-740 952</u>	<u>-634 143</u>
Rörelseresultat		257 448	360 329
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader	Not 4	-145 953	-132 361
		<u>-145 953</u>	<u>-132 361</u>
Resultat efter finansiella poster		111 495	227 968
Resultat efter bokslutsdispositioner		111 495	227 968
Fastighetsskatt från tidigare år		490	-846
Årets Resultat		111 985	227 122

W

Balansräkning (kr)		2019	2018
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	Not 5		
Byggnader o mark		7 182 018	7 300 744
Inventarier		5 014	15 894
		<u>7 187 032</u>	<u>7 316 638</u>
Summa anläggningstillgångar		7 187 032	7 316 638
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	Not 6	3 006	3 396
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter	Not 7	10 700	10 397
		<u>13 706</u>	<u>13 793</u>
Kassa och bank	Not 8	949 601	864 683
Summa omsättningstillgångar		963 307	878 476
SUMMA TILLGÅNGAR		8 150 339	8 195 114

m

Balansräkning (kr)		2019	2018
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		945 400	945 400
Upplåtelseavgift		117 700	117 700
Uppskrivningsfond mark	Not 9	1 782 000	1 782 000
Fond Yttre underhåll		128 536	80 857
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fritt eget kapital		-1 466 116	-1 645 559
Årets resultat		111 985	227 122
Summa eget kapital		1 619 505	1 507 520
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder kreditinstitut	Not 10	6 175 000	6 350 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		36 741	30 090
Uppl. kostnader/Förutb. Intäkter	Not 11	130 386	116 569
Kortfr. låneskuld kreditinstitut		175 000	175 000
Övriga kortf. skulder		13 707	15 935
		355 834	337 594
Summa skulder		6 530 834	6 687 594
Summa skulder och eget kapital		8 150 339	8 195 114

W

Tillägg Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark

Avskrivningar grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd.

Uppskrivning av markvärdet är gjord med 1 782 000 kr.

Avskrivning är gjord med 2,0 % på byggnadens anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 - 20 % beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Avsättning görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	807 555	800 000
Årsavgifter lokaler	110 438	110 438
Hysesrätter	77 340	77 340
Övriga intäkter (öresutjämning)	3 067	6 694
Summa	998 400	994 472

Not 2 Drift & underhåll	2019	2018
El	19 431	17 779
Värme	167 734	185 696
Vatten	38 811	37 658
Renhållning	46 197	44 583
TV utbud	24 337	23 844
Underhåll	135 777	26 233
Övriga fastighetskostnader	77 545	67 681
Revision o adm arvode	28 030	26 785
Förvaltningskostnader	1 376	1 378
Summa	539 238	431 637

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2019	2018
Arvoden		
Vicevärd	36 720	36 720
Styrelsen	23 250	22 750
Sociala kostnader	12 138	13 430
Summa	72 108	72 900

Not 4 Finansiella poster	2019	2018
Räntekostnader	145 953	132 361
Summa	145 953	132 361

W

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Föreningen äger fastigheten Kristianstad Katten 1 i Kristianstad.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Byggnad	5 936 304	5 936 304
Mark	1 583 000	1 583 000
Uppskrivningsfond mark	1 782 000	1 782 000
Summa utgående anskaffningsvärde	9 301 304	9 301 304
Ack. Avskrivningar byggnad	-2 000 560	-1 881 834
Årets avskrivningar byggnad	-118 726	-118 726
Summa	-2 119 286	-2 000 560
Bokfört värde	7 182 018	7 300 744

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 15 893 000 sek.
Av taxeringsvärdet utgör mark 5 251 000 sek.

<u>Inventarier</u>		
Anskaffningsvärde	199 265	199 265
Årets anskaffning		
Summa utgående anskaffningsvärde	199 265	199 265
Ack. Avskrivningar	-183 371	-172 491
Årets avskrivningar	-10 880	-10 880
Summa avskrivningar	-194 251	-183 371
Bokfört värde	5 014	15 894

Not 6 Övriga fordringar

	2019	2018
Skattekonto	110	110
Skattefordring	2 896	3 286
Summa	3 006	3 396

Not 7 Förut bet. kostnader/Uppl. Intäkter

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	4 298	4 139
Com Hem	6 402	6 258
Summa	10 700	10 397

Not 8 Kassa o bank

	2019	2018
Sparbanken Skåne	948 930	864 323
Kassa	671	360
Summa	949 601	864 683

Not 9 Uppskrivningsfond

	2019	2018
Uppskrivningsfond mark	1 782 000	1 782 000

Tillgångens värde i balansräkningen om den inte hade skrivits upp. 1 583 000 1 583 000

Not 10 Skuld till kreditinstitut

			2019	2018
<u>Långivare</u>	<u>Häntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Swedb Hypotek	rörlig 1,22 %	3 mån	1 267 500	1 347 500
Swedb Hypotek	rörlig 1,22 %	3 mån	1 457 500	1 552 500
Sparb Skåne	räntegar 2,85%	2021-03-17	3 625 000	3 625 000
Summa			6 350 000	6 525 000

Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år. 175 000 175 000
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år. 875 000 875 000

m

Not 11 Uppl. kostnader/Förutb. intäkter

	2019	2018
Fastighetsskatt	3 061	3 061
Räntor	4 058	3 764
Revisionsarvode	9 000	8 500
Fjärrvärme dec	23 043	24 393
Löner och soc avgifter, moms, AMF	5 978	6 711
Förutbetalda hyror	85 246	70 140
Summa	130 386	116 569

Ställda panter

Ställda panter	2019	2018
Uttagna pantbrev	6 919 000	6 919 000

Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.

Framtida väsentliga händelser

Underhåll

De stora investeringar för fastigheten i framtiden är byte av varm och kallvatten stammar, en del målningsarbete i trapphus och källare, byte av termostater i radiatorer.

Kristianstad 2020-02-15

Gunnar Ericsson

Carin Wibäck

Ingrid Ekström

Anders Sällström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 10 mars 2020

Johan Tönquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Katten org.nr 769608-9429.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katten för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Katten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 10 Mars 2020

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor