

Årsredovisning 2023

Brf Katrinetorp

769610-9920



SJfyuzoCa-BJgG10fjCa

Välkommen till årsredovisningen för Brf Katrinetorp

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2004-06-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Katrinetorp 1 och Katrinetorp 2 på adressen Fågelbacksgatan 34 i Malmö. . Föreningen har 4 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 3 935 kvm och 5 lokaler om 101 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Styrelsens sammansättning

Sven Nilsson	Ordförande
Eva Birgitta Månsson	Styrelseledamot
Gustav Olof Carlstein	Styrelseledamot
Lena Christina Kvant	Styrelseledamot
Rudolf Paulus Karolus Van De Boel	Styrelseledamot
Björn Gustaf Georg Håkansson	Suppleant
Ingela Carlsson Ljungdell	Suppleant

Valberedning

Pia Aprea och Katarina Falk

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning

2023	● Fönsterrenovering; beslag, tätningslister, smörjning och injustering Relining av bottenstammar & dagvattenledningar
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	● Renovering fasad, tak Grundvägg Isoleras Renovering; källartrappor, källarfönster, trapphusfönster Ny dränering och dagvattenledningar placerade utanför fastigheten läggs om ? Anläggning av gemensam trädgård Anläggning av gemensam takterrass
2007	● Badrumsrenovering (utförd av Er-Ho Bygg i Löddeköpinge) Relining; avloppsstammar & stammar dagvatten Installering av säkerhetsdörrar

Planerade underhåll

2024-2025	● Energieffektivisering: el, vatten, värme, ventilation Solel: rengöra solpaneler Socklar och källare: putslagning och målning, underhåll av källarfönster Miljöhuset: tvätta, måla Tvättstugor: rengöring av frånluft Vattenavrinning under trätrallen Utemöbler terrasserna Balkongräcken: underhåll Porttelefon
------------------	---

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
El	Fortum Market AB/Eon
Kärلتvätt och klotter	Klottrets Fiende No 1 AB
Serviceavtal Solpaneler och produktgarantier	Dalhem sol AB
Fjärrvärme	EON

Vatten	VA Syd
Administrativa tjänster	Nabo
Sophantering	Stena Recycling/VA-Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringarna i de ekonomiska förutsättningarna har påverkat vår förenings verksamhet i hög grad. Hög inflation, höjda räntor och stigande priser för energi har inneburit stora förändringar på bara några år. Samtidigt som detta lägger ett tryck bakom att göra besparingar i föreningens verksamhet innebär det också ett motstånd mot avgiftshöjningar, eftersom medlemmar och hyresgäster känner av de ekonomiska förändringarna i sin egen ekonomi.

Brf Katrinetorp har en stabil ekonomi. Vi har alltsedan föreningen startade för tjugo år sedan genomfört ett omfattande underhålls- och upprustningsprogram av fasader, balkonger, stammar, badrum, värmeväxlar, fönster och takterrasser samt tagit i bruk en solcellsanläggning med 248 paneler. Genom successiv omvandling av flera hyresrätter till bostadsrätter och försäljning av dessa har vi både klarat av stora investeringar och betydande amorteringar på våra banklån. År 2020 hade föreningen en låneskuld på 29,1 Mkr. År 2023 hade den minskat till 24,7 Mkr, en minskning på 15 procent. Vi kan också konstatera att det förhållandet att vi äger vår tomtmark är ett skydd mot stigande tomträttsavgifter.

Emellertid har det ändrade ränteläget inneburit att räntebetalningarna stigit från 302,2 Tkr år 2020 (bokslut) till 806,1 Tkr år 2024 (budget). Det innebär en kostnadsökning med 266 procent trots den nämnda minskningen av låneskulden. Samtidigt har också kostnaderna för drift och löpande underhåll stigit bland annat som en följd av inflationen. Genom flera mindre avgiftshöjningar har intäkterna av hyror och månadsavgifter ökat med sex procent; 2024-01-01 genomförs ytterligare en avgiftsökning med fyra procent. Vårt mål är att våra intäkter, i princip månadsavgifter och hyror, ska täcka kostnaderna för drift, löpande underhåll och räntor och medge ett nödvändigt sparande till investeringar i fastigheten. Vi ser successivt över avtal och kostnadsposter för att hitta besparingsmöjligheter. Närmast på tur står insatser för energieffektivisering. Våra nyckeltal framgår av flerårsöversikten.

Under 2023 genomfördes utöver löpande underhåll två större projekt: renovering av bottenstammar och fönsterunderhåll på mer än 600 fönster med en totalkostnad för de två projekten på fem miljoner kronor. Dessa två projekt orsakade ett betydande underskott i 2023 års bokslut. För att balansera detta föreslår styrelsen att den yttre fonden får användas. I slutet av år 2023 omvandlades ytterligare en hyresrätt till bostadsrätt. Försäljningen har gett ett välkommet nettotillskott till kassan på cirka 2,5 Mkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 402 725	3 338 800	3 217 545	3 258 586
Resultat efter fin. poster	-5 217 698	-378 097	104 829	503 635
Soliditet (%)	64	66	63	61
Yttre fond	4 085 927	4 040 450	3 431 165	2 647 165
Taxeringsvärde	82 768 000	82 768 000	76 051 000	76 051 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	850	825	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	88,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 928	6 804	8 034	8 203
Skuldsättning per kvm totalyta	6 779	6 657	7 857	8 022
Sparande per kvm totalyta	137	269	253	334
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	81	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	178	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	43	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	349	302	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	0,95	0,15	-
Räntekänslighet (%)	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 80 123 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 om negativt resultat

Trots underskottet i årets resultat är BRF Katrinetorps ekonomi god. Soliditeten (justerat eget kapital/ totalt kapital) ligger på 64 % och skuldsättning per kvm på 6 148 kr vilket får anses bra. Tack vare årliga avsättningar till Fonden för yttre underhåll finns 4 085 927 kr som kan disponeras för att täcka större delen av kostnaden för årets två stora projekt; relining av bottenstammar samt fönsterrenovering. Det planerade underhållet för 2024 medför betydligt lägre kostnader och beräknas täckas av årets avsättning på 866 000 kr till den yttre fonden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	42 589 150	-	721 748	43 310 898
Upplåtelseavgifter	8 346 712	-	1 953 252	10 299 964
Fond, yttre underhåll	4 040 450	-	45 477	4 085 927
Egna bostadsrätter	-2 766 008	-	-	-2 766 008
Balanserat resultat	-3 192 315	-378 097	-45 477	-3 615 889
Årets resultat	-378 097	378 097	-5 217 698	-5 217 698
Eget kapital	48 639 892	0	-2 542 698	46 097 194

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 615 889
Årets resultat	-5 217 698
Totalt	-8 833 587

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	866 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 085 927
Balanseras i ny räkning	-5 613 660
	-8 833 587

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	2		
Nettoomsättning		3 402 725	3 338 800
Övriga rörelseintäkter		88 359	56 019
Summa rörelseintäkter		3 491 084	3 394 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-7 316 232	-2 598 747
Övriga externa kostnader	8	-219 108	-216 479
Personalkostnader	9	-90 459	-91 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 352	-620 352
Summa rörelsekostnader		-8 246 151	-3 526 948
RÖRELSERESULTAT		-4 755 067	-132 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 512	7 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-495 143	-253 745
Summa finansiella poster		-462 631	-245 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 217 698	-378 097
ÅRETS RESULTAT		-5 217 698	-378 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	69 051 941	69 672 293
Summa materiella anläggningstillgångar		69 051 941	69 672 293
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 051 941	69 672 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 836	21 255
Övriga fordringar	12	3 096 337	413 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151 310	134 757
Summa kortfristiga fordringar		3 278 483	569 779
Kassa och bank			
Kassa och bank		167 678	3 999 995
Summa kassa och bank		167 678	3 999 995
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 446 161	4 569 774
SUMMA TILLGÅNGAR		72 498 102	74 242 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 844 854	48 169 854
Fond för yttre underhåll		4 085 927	4 040 450
Summa bundet eget kapital		54 930 781	52 210 304
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 615 889	-3 192 315
Årets resultat		-5 217 698	-378 097
Summa fritt eget kapital		-8 833 587	-3 570 412
SUMMA EGET KAPITAL		46 097 194	48 639 892
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 377 431	13 572 431
Summa långfristiga skulder		8 377 431	13 572 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 745 000	11 100 000
Leverantörsskulder		513 940	405 435
Skatteskulder		4 605	6 609
Övriga kortfristiga skulder		251 362	55 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	508 570	461 908
Summa kortfristiga skulder		18 023 477	12 029 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 498 102	74 242 067

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 755 067	-132 129
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	620 352	620 352
	-4 134 715	488 223
Erhållen ränta	32 512	7 778
Erlagd ränta	-480 809	-251 978
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 583 012	244 022
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 708 704	-57 176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	334 399	273 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 957 317	460 834
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 675 000	0
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-1 550 000	-3 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 125 000	-3 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 832 317	-3 339 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 999 995	7 339 161
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	167 678	3 999 995

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	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 1 589 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 000 846	2 873 589
Hysesintäkter, bostäder	305 583	330 768
Hysesintäkter, lokaler	9 600	9 600
Övriga intäkter	172 420	177 802
Kabel-TV/Bredband	2 635	3 060
Summa	3 491 084	3 394 819

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	193 714	178 346
Städning	813	0
Övrigt	0	15 443
Besiktning och service	40 302	32 329
Trädgårdsarbete	1 260	1 696
Snöskottning	2 409	4 755
Summa	238 497	232 569

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	3 345	0
Bostäder	96 771	13 827
Tvättstuga	0	1 073
Trapphus/port/entr	9 174	0
Källarutrymmen	14 075	0
Soprum/miljöanläggning	12 912	18 045
Dörrar och lås/porttele	8 319	2 894
Övriga gemensamma utrymmen	613	1 594
VA	23 059	41 431
Värme	992	0
Ventilation	48 808	0
El	13 917	0
Summa	231 984	78 863

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	157 970	193 625
Bostäder	0	8 225
VA	3 892 496	0
Värme	11 217	552 673
Fönster	1 042 907	0
Summa	5 104 590	754 523

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	279 736	300 601
Uppvärmning	800 801	660 415
Vatten	212 705	159 561
Sophämtning	106 967	109 123
Summa	1 400 208	1 229 700

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 712	48 840
Övrigt	19 413	0
Kabel-TV	50 044	45 204
Bredband	104 052	105 596
Fastighetsskatt	109 732	103 453
Summa	340 953	303 093

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 702	29 559
Övriga förvaltningskostnader	61 513	44 780
Revisionsarvoden	15 313	14 063
Ekonomisk förvaltning	137 580	122 392
Konsultkostnader	0	5 685
Summa	219 108	216 479

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 450	72 452
Sociala avgifter	18 009	18 918
Summa	90 459	91 370

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	492 219	253 745
Övriga räntekostnader	2 924	0
Summa	495 143	253 745

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 881 518	77 881 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 881 518	77 881 518
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 209 225	-7 588 873
Årets avskrivning	-620 352	-620 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 829 577	-8 209 225
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 051 941	69 672 293
<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 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	421 337	413 767
Övriga fordringar	2 675 000	0
Summa	3 096 337	413 767

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 070	10 260
Försäkringspremier	67 895	62 558
Kabel-TV	13 287	12 400
Bredband	16 400	16 400
Förvaltning	37 658	33 139
Summa	151 310	134 757

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-19	0,78 %	3 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek	2024-06-24	4,58 %	7 250 000	7 500 000
Nordea Hypotek	2026-11-18	1,25 %	4 877 431	4 877 431
Nordea Hypotek	2024-05-22	1,10 %	5 195 000	5 195 000
Nordea Hypotek	2024-06-24	4,64 %	3 300 000	3 600 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,94 %	1 000 000	
Summa			25 122 431	24 672 431
Varav kortfristig del			16 745 000	11 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 622 431 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 803	4 488
El	31 118	47 947
Uppvärmning	114 798	100 801
Beräknat revisionsarvode	15 000	14 000
Utgiftsräntor	36 885	22 551
Vatten	17 751	0
Förutbetalda avgifter/hyror	285 215	272 121
Summa	508 570	461 908

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 925 000	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

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

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 12:23

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 22.03.2024 15:38

DOCUMENT ID:

BJgG1OfjCa

ENVELOPE ID:

SJfyuzoCa-BJgG1OfjCa

DOCUMENT NAME:

Brf Katrinetorp, 769610-9920 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Birgitta Månsson birgittamansson@outlook.es	Signed Authenticated	22.03.2024 16:13 22.03.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/22) IP: 217.31.182.87
2. Lena Christina Kvant lena.c.kvant@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 18:44 22.03.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/19) IP: 94.234.112.61
3. SVEN NILSSON sven@polyvalent.se	Signed Authenticated	25.03.2024 06:38 25.03.2024 06:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/29) IP: 217.31.182.103
4. Gustav Olof Carlstein gustav@carlstein.se	Signed Authenticated	26.03.2024 06:08 26.03.2024 06:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/25) IP: 217.31.182.68
5. Rudolf Paulus Karolus van De Boel rudolfvandeboel@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 07:16 26.03.2024 07:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/10) IP: 217.31.182.72
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.04.2024 12:23 08.04.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 78.66.134.246

* 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