

Styrelsen för Brf Katten i Kristianstad, 769608-9429, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2022 - 31/12 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Katten 1 i Kristianstad med adresserna Götgatan 10 A-B samt Österlånggatan 7.

På fastigheten finns byggnad med 17 bostadsrättslägenheter och 1 st bostadsrättslokal.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

<i>T o m 2022-05-02</i>	<i>F r o m 2022-05-02</i>	
Carin Wibäck	Carin Wibäck	ordförande
Per Grandberg	Per Granberg	ledamot, v ordförande, sekreterare
Ingrid Ekström	Ingrid Ekström	ledamot
Linda Joelsson	Sofia Höglund	ledamot

Suppleanter har varit:

Rasmus Johansson	Rasmus Johansson
Sofia Höglund	Hugo Tillberg

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carin Wibäck, Per Granberg ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Rasmus Johansson och Hugo Tillberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, Revisionsbyrå Kristianstad med Josefin Lind som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2022.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Vicevärd under året har varit Rune Ringström t o m februari. Fr o m mars David Ahonen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärden och styrelsen.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 r o k 10 st 2 r o k 1 st 3 r o k 3 st 4 r o k 1 st lokal

Bostadsrättsytan är 1.520 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse skett.
Antal medlemmar vid årets början var 22 st och vid årets slut 23 st.

Reparationer och underhåll

Byte termostater element i lägenhet.
Energideklaration av fastigheten

Planerade underhåll år 2023 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Byte vattenledningar Österlånggatan 7.
Målning trapphuset Österlånggatan 7.

Övriga händelser under året

Under året har hyresrättslägenheten upplåtits till bostadsrätt.

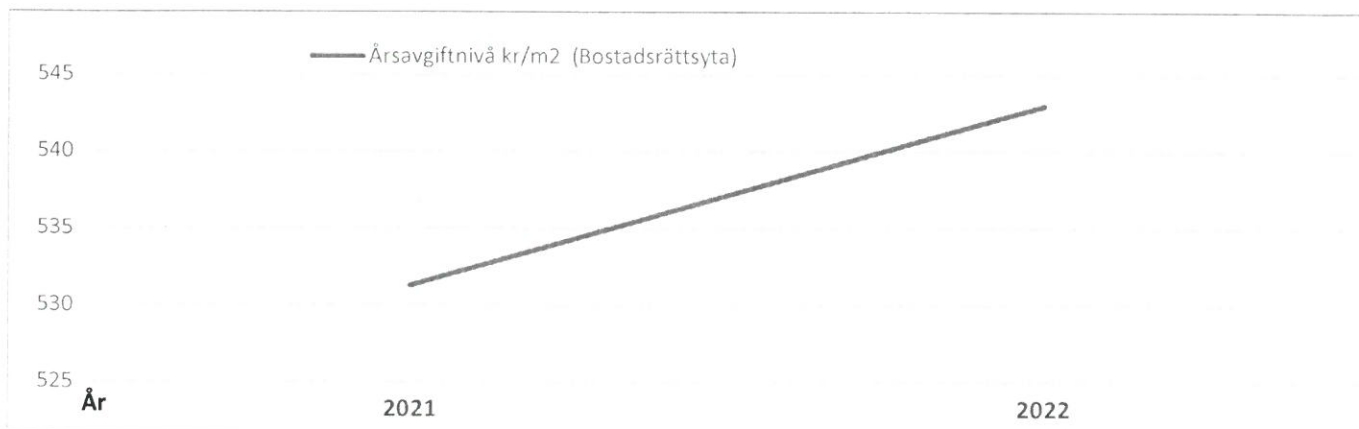
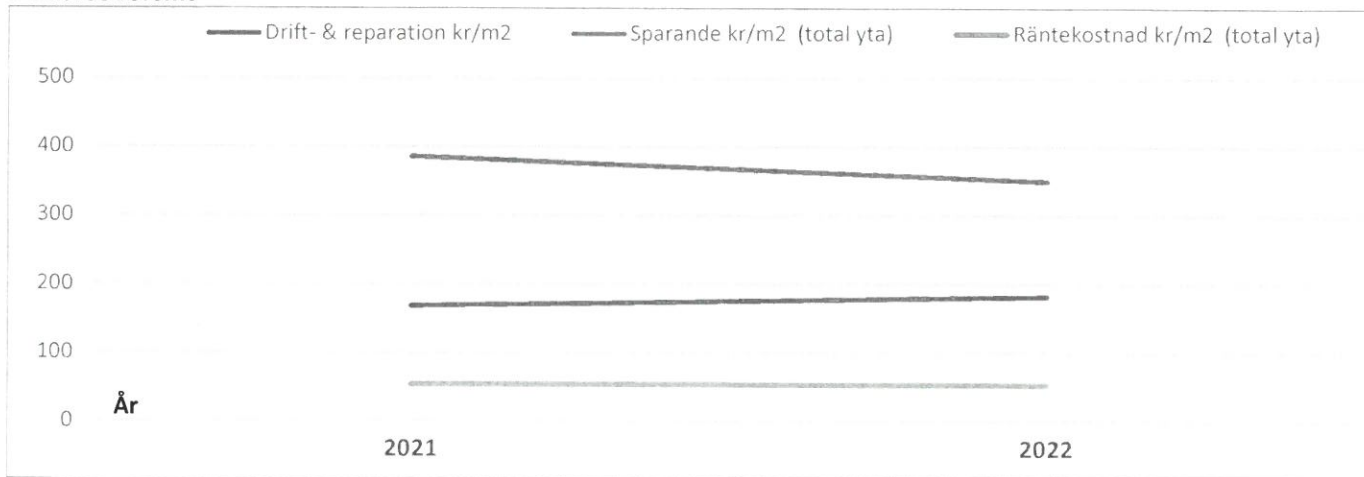
Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2022.
För 2023 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2%.

Flerårsöversikt



an

Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		941	994	1 062	998
Resultat		10	136	-12	112
Balansomslutning		9 367	7 940	8 063	8 150
Soliditet		36%	21%		
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		543	531		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	1)	-62	18		
Sparande kr/m ² (total yta)	2)	182	168		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		98	31		
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		148	147		
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		350	385		
Energikostnad kr/m ² (total yta)	3)	133	143		
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		53	54		
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		3 844	3 969		
Lån / taxeringsvärde		36%	38%		
Räntekänslighet	4)	7,1%	7,5%		

1) Intäkter minus drift, reparationer, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme och el per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Eget kapital	Insats	Upplåtelse avgifter	Uppskrivn fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	945 400	117 700	1 782 000	223 894	-1 461 530	136 179	1 743 643
Disposition					136 179	-136 179	0
Överföring							0
Förändring	62 415	1 537 585					1 600 000
Avsättning yttre fond				149 000	-149 000		0
Uttag yttre fond				-147 409	147 409		0
Årets resultat						10 479	10 479
Årets slut	1 007 815	1 655 285	1 782 000	225 485	-1 326 942	10 479	3 354 122

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	-1 325 351,01
Årets resultat	10 479,01
Avsättning till yttre underhållsfond	-49 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	-100 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	147 409,00
Förändring uppskrivningsfond	0,00
Summa	-1 316 463,00

Styrelsen föreslår att -1 316 463,00 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	940 851 940 851	993 674 993 674
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-486 212	-469 987
<i>Reparationer</i>	3	-45 455	-115 850
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-147 409	0
Personalkostnader	5	-59 503	-71 289
Avskrivningar	6	-118 728	-118 726
		-857 307	-775 852
Rörelseresultat		83 543	217 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		7 813	0
Räntekostnader och liknande poster		-80 877	-81 643
		-73 064	-81 643
Årets resultat		10 479	136 179
Årets resultat enligt ovan		10 479	136 179
Avsättning till fond för yttre underhåll		-49 000	-47 679
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-100 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		147 409	0
Resultat efter disposition av underhåll		8 888	88 500

N

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 825 838	6 944 566
		6 825 838	6 944 566
Summa anläggningstillgångar		6 825 838	6 944 566
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		1 011	1 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 149	13 897
Kassa och bank		2 527 577	980 030
		2 540 737	995 457
SUMMA TILLGÅNGAR		9 366 575	7 940 023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 007 815	945 400
Uppskrivningsfond		1 782 000	1 782 000
Upplåtelseavgifter		1 655 285	117 700
Yttre underhållsfond		225 485	223 894
		4 670 585	3 068 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 326 942	-1 461 530
Årets resultat		10 479	136 179
		-1 316 463	-1 325 351
SUMMA EGET KAPITAL		3 354 122	1 743 643
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 826 932	2 921 684
		2 826 932	2 921 684
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 016 436	3 111 188
Leverantörsskulder		65 596	33 679
Skatteskulder		17 442	26 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	86 047	102 946
		3 185 521	3 274 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 366 575	7 940 023



Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Nettoomsättning	Not 1	År 2022	År 2021
Hysesintäkter bostäder		0	70 895
Hysesintäkter lokaler		110 438	110 438
Årsavgifter		825 345	807 555
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		5 058	4 775
Övriga intäkter		10	12
		940 851	993 674

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-1 529	-1 529
Städning		-18 348	0
Elavgifter		-32 319	-21 881
Värme		-170 131	-195 404
Vatten		-47 467	-45 346
Renhållning		-48 349	-53 064
Fastighetsförsäkring		-32 072	-40 961
TV och bredband		-26 297	-25 261
Fastighetsskatt		-35 832	-35 312
Förbrukningsinventarier och -material		-1 761	0
Administrativt förvaltningsavtal		-19 340	-19 341
Extern revisor		-10 555	-9 719
Övriga förvaltningskostnader		-11 017	-20 794
Övriga externa tjänster		-31 196	-1 376
		-486 212	-469 987

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-2 439	0
Reparation bostäder		-23 227	0
Reparation gemensamma utrymmen		-2 054	-8 489
Reparation installationer		-9 776	-2 244
Reparation byggnader		-6 610	-102 209
Reparation utvändigt		-1 349	-2 908
		-45 455	-115 850

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-147 409	0
		-147 409	0

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-21 720	-36 720
Arvode styrelsen		-24 150	-23 800
Sociala och andra avgifter		-13 633	-10 769
		-59 503	-71 289

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-56 916	-56 911
Avskrivning på förbättringar		-61 812	-61 815
		-118 728	-118 726

Byggnader och mark**Not 7**

Omfört uppskrivning till mark uppskrivning. Separerat ursprungsbyggkostnad & förbättringar.

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2022-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	1 583 000	0	0	1 583 000	
Mark uppskrivning	1 782 000	0	0	1 782 000	
Byggnad urspr Rak	3 917 000	-1 125 506	-56 916	2 734 578	2002 - 2070
Förbättringar Rak	2 019 304	-1 231 232	-61 812	726 260	2002 - 2034
Summa	9 301 304	-2 356 738	-118 728	6 825 838	

Ackumulerade anskaffningsvärde inkl mark	År 2022	År 2021
Vid årets början	9 301 304	9 301 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	9 301 304	9 301 304
Ingående avskrivningar	-2 356 738	-2 238 012
Årets avskrivningar enligt plan	-118 728	-118 726
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-2 475 466	-2 356 738
Utgående bokfört värde inklusive mark	6 825 838	6 944 566
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark:	4 894 000	5 251 000
Taxeringsvärde byggnader:	11 432 000	10 642 000
Totalt taxeringsvärde:	16 326 000	15 893 000

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 8**

Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld År 2022	Skuld År 2021
Sparbanken Skåne	Rörligt	2,69%	2 921 684 kr	3 016 436 kr
Sparbanken Skåne	2024-02-10	1,02%	2 921 684 kr	3 016 436 kr
	Snittränta	1,85%	5 843 368 kr	6 032 872 kr
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)			189 504 kr	
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:			4 895 848 kr	
Långfristiga skulder			2 826 932 kr	
Kortfristiga skulder			3 016 436 kr	

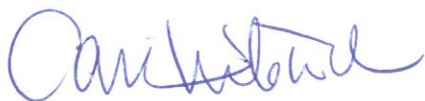
Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 9****År 2022****År 2021**

Upplupna räntekostnader	956	0
Upplupna kostnader	13 096	41 581
Förutbetalda hyresintäkter	71 995	61 365
	86 047	102 946

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Not 10**

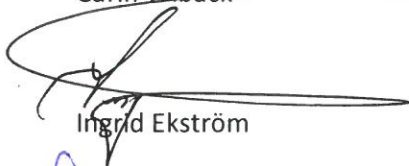
Pantbrev i fastighet	6 919 000	6 919 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Carin Wibäck



Per Granberg



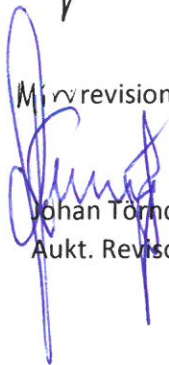
Ingrid Ekström

Sofia Höglund



2023 -03 -29

Wår revisionsberättelse har avgivits



Johan Törnquist
Aukt. 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 de 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. De 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 misstag, 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 revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

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 räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 29 mars 2023



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor