

# **Brf Kattan Mindre 2**

**769602-2149**

## **Årsredovisning**

### **För verksamhetsåret 2024**

<b>Redovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
- Förvaltningsberättelse	1-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Kassaflödesanalys	7
- Bokslutskommentarer med noter	8-11

## **Förvaltningsberättelse för 2024**

Styrelsen för Brf Kattan Mindre 2, Skolgränd 1, 118 24 Stockholm, redovisar här verksamheten för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Styrelse**

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 valdes till styrelse;

Karin Crafoord, ordförande  
Pierre Rotzius, ledamot  
Berkay Afsar, ledamot

Malin Sandell Larsson, suppleant  
David Nihlmark, suppleant

### **Revisor**

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 valdes Pär Carlson, Conseil Revision AB till revisor.

### **Föreningsstämma och styrelsemöten**

Föreningen hade sin ordinarie stämma den 4 juni 2024. Styrelsen har under året haft tre protokollförda möten.

### **Förvaltning**

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 (11)

I juli höjdes medlemsavgifterna med 10%.  
En ny tvättmaskin införskaffades under hösten.

## Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 11 medlemslägenheter och ett medlemsgarage. Föreningen hade vid årets början 18 medlemmar. En överlåtelse har gjorts under året då två medlemmar lämnade och en tillkom. Vid årets slut hade föreningen således 17 medlemmar.

## Flerårsöversikt

Sammanfattning av föreningens ekonomi framgår enligt följande uppställning:

	2024	2023	2022	2021
Skulder till kreditinstitut tkr	4 190	4 206	4 222	2 938
Reparation och underhåll tkr	-62	-12	-1 167	-32
Driftskostnader tkr	-336	-312	-295	-290
Resultat efter finansiella poster tkr	-216	-75	-1 231	-62
Soliditet (EK/Balansomslutning)	14%	18%	19%	42%
Nettoomsättning tkr	464	439	420	403
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	735	700	-	-
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	7 007	7 033	-	-
Sparande / kvm bostadsrättsyta kr	-182	-21	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	9%	10%	-	-
Energikostnad / kvm bostadsrättsyta kr	337	290	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	93%	92%	-	-

**Bostadsrättsyta = totalyta = 598 kvm**

Föreningen visar ett negativt resultat, föreningen höjde under räkenskapsåret avgifterna med 10% och kommer höja med ytterligare 20 % i mars 2025. Detta för att täcka ökade kostnader.

<b>Förändringar i eget kapital</b>	2023-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 625 000			1 625 000
Upplåtelseavgifter	5 407 979			5 407 979
Fond, yttre underhåll	127 674		14 186	141 860
Balanserat resultat	-6 160 568	-74 580	-14 186	-6 249 334
Årets resultat	-74 580	74 580	-216 074	-216 074
<b>Eget kapital</b>	<b>925 505</b>	<b>0</b>	<b>-216 074</b>	<b>709 431</b>

Styrelsearvoden har inte utgått under året.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Resultatdisposition

#### Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-6 249 334
Årets resultat	-216 074
	<hr/>
	-6 465 408

#### Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsättes	14 186
i ny räkning balanseras	-6 479 594
	<hr/>
	-6 465 408

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	463 700	438 986
Övriga rörelseintäkter		<u>11 772</u>	<u>16 288</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		475 472	455 274
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-335 910	-312 165
Övriga externa kostnader	Not 4	-145 186	-100 884
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5	<u>-61 831</u>	<u>-61 831</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-542 927	-474 880
<b>Rörelseresultat</b>		-67 455	-19 606
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 968	27 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-177 587</u>	<u>-82 190</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-148 619	-54 974
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-216 074	-74 580
<b>Resultat före skatt</b>		-216 074	-74 580
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-216 074</b>	<b>-74 580</b>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	4 693 787	4 755 618
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 693 787</u>	<u>4 755 618</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 693 787	4 755 618
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 6	199 706	378 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	39 820	30 448
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>239 526</u>	<u>408 851</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		79 790	81 040
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>79 790</u>	<u>81 040</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		319 316	489 891
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>5 013 103</u></u>	<u><u>5 245 509</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		1 625 000	1 625 000
Upplåtelseavgifter		5 407 979	5 407 979
Fond för yttre reparationer		141 860	127 674
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 174 839</u>	<u>7 160 653</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 249 334	-6 160 568
Årets resultat		-216 074	-74 580
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 465 408</u>	<u>-6 235 148</u>
<b>Summa eget kapital</b>		709 431	925 505
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>0</u>	<u>300 000</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		0	300 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 190 000	3 906 000
Leverantörsskulder		4 022	3 404
Skatteskulder		43 589	42 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	66 061	68 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>4 303 672</u>	<u>4 020 004</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>5 013 103</u></u>	<u><u>5 245 509</u></u>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-67 455	-19 606
Erhållen ränta	28 968	27 216
Erlagda räntor	-177 587	-82 190
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	61 831	61 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-154 243</b>	<b>-12 749</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar	169 325	40 465
Förändring kortfristiga skulder (exkl kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-332	-12 966
	<u>168 993</u>	<u>27 499</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 750</b>	<b>14 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering till kreditinstitut	-16 000	-16 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 250</b>	<b>-1 250</b>
Likvida medel vid årets början	81 040	82 290
Likvida medel vid årets slut	<u>79 790</u>	<u>81 040</u>
	-1 250	-1 250

## Noter

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Avskrivningar	Avskrivning/år
Byggnad	0,5%
Tvättstuga	5%
Elstigare	3,33%
Säkerhetsdörrar	5%

Inga anställda under året och inga löner.

	2024	2023
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgift	424 238	404 042
Årsavgift, garage	15 522	14 784
Bredband	23 940	20 160
	<u>463 700</u>	<u>438 986</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

	2024	2023
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
El	-25 592	-18 369
Uppvärmning	-136 344	-124 859
Vatten och avlopp	-39 559	-30 244
Städning	-39 928	-36 304
Renhållning	-10 475	-23 932
Fastighetsförsäkring	-32 096	-29 272
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-22 020	-21 569
Kabel-TV	-26 012	-25 806
Övriga fastighetskostnader	-3 884	-1 810
	<u>-335 910</u>	<u>-312 165</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
<b>Reparation o underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-61 725	-7 233
Yttre	0	-5 169
	<u>-61 725</u>	<u>-12 402</u>
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Förvaltningsarvode	-53 752	-52 500
Revisionsarvode	-20 875	-19 750
Juristhjälp	0	-6 094
Bankavgifter	-3 584	-4 013
Övriga förvaltningskostnader	-5 250	-6 125
	<u>-83 461</u>	<u>-88 482</u>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	-145 186	-100 884
Not 5 Byggnad och mark	2024	2023
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 584 661	5 584 661
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>5 584 661</u>	<u>5 584 661</u>
<b>Avskrivning</b>		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-829 043	-767 212
Årets avskrivning	-61 831	-61 831
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-890 874</u>	<u>-829 043</u>
<b>Bokfört värde</b>	4 693 787	4 755 618
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Taxeringsvärde byggnad	7 386 000	7 386 000
Taxeringsvärde mark	18 423 000	18 423 000
	<u>25 809 000</u>	<u>25 809 000</u>

<b>Not 6 Övirga fordringar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Klientmedelskonto	177 472	356 809
Skattekonto	22 234	21 594
	<u>199 706</u>	<u>378 403</u>

<b>Not 7 Uppl intäkter och förutbet kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Länsförsäkringar, försäkringspremie	26 344	23 315
Energisparkonsult, kontroll UC	6 875	0
Utdebiterat bredband till boende	0	630
Tele 2, kabel-TV	6 601	6 503
	<u>39 820</u>	<u>30 448</u>

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>2023</b>	
Stadshypotek 477071	3,65%	90 000	rörligt	106 000
Stadshypotek 562113	3,39%	300 000	1/6-2025	300 000
Stadshypotek 605678	3,65%	1 000 000	rörligt	1 000 000
Stadshypotek 672226	3,65%	2 800 000	rörligt	2 800 000
		<u>4 190 000</u>		<u>4 206 000</u>
Avgår kortfristig del:		<u>4 190 000</u>		<u>3 906 000</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut:		0		300 000

Lån nr 477071, 605678 och 672226 är rörliga och förfaller till betalning var tredje månad. Lån med villkorsändringsdag inom ett år klassificeras som kortfristiga enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt när det förfaller.

<b>Not 9 Upplupen kostnad och förutbet intäkt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förutbetalda intäkter	20 278	34 119
Exergi, fjärrvärme	17 811	18 824
Upplupen ränta	10 595	0
Stockholm vatten och avfall	9 377	7 289
Revision, beräknad	8 000	8 000
	<u>66 061</u>	<u>68 232</u>

**Övriga noter**

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsinteckning	4 238 000	4 238 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Avgiftshöjning om 20% från och med mars 2025.

Stockholm den / 2025

Pierre Rotzius

Berkay Afsar

Karin Crafoord  
Ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Pär Carlson  
Auktoriserad Revisor  
Conseil Revision AB