

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Katrinetorp

Org.nr. 769610-9920

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Fredrik Gunnarsson
Sekreterare	Glenn Sjöbeck
Kassör	Jonatan Satz
Ledamot	Rolf van de Boel
Ledamot	Sven Nilsson

Revisor
KPMG AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter, samt regelbundet avhållit protokollförda sammanträden.

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Katrinetorp 1 och Katrinetorp 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 67 st lägenheter och 1 st lokal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheterna är uppförda 1940 respektive 1941. Av de 67 lägenheterna är 6 stycken hyreslägenheter. Fastigheternas adresser är Fågelbacksgatan 34A-34C, Bernstorpsgränd 1 och 3A-3B samt Beridaregatan 18 och 20A-20C i Malmö.

Total bostadsarea uppgår till 3870 kvm och lokal- samt lagerarea uppgår till 53 respektive 48 kvm.

Fastigheterna är fullförsäkrade genom Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Örehus fastighetsförvaltnings AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Lars Hansson i Skåne AB.

Föreningens säte är Malmö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 fortsatte planeringen av fönsterunderhållet. Ansvarsfördelningen mellan föreningen och dess medlemmar innebär att föreningen svarar för snickeriarbete, beslag, tätningslister med mera och medlemmarna för målning; de plåttäckta utsidorna berörs inte. Den planerade igångsättningen i början av 2020 försenades dock av pandemin Covid-19.

Under 2019 genomfördes arbete med en ny underhållsplan i första hand för perioden 2019-2029 och mer översiktligt för en betydligt längre period (till exempel fasaderna år 2051 och dräneringen år 2081). Härigenom har föreningen ett verktyg både för löpande underhåll och planering av långsiktiga investeringar. Arbetet utfördes av Bredablick Fastighetspartner.

Från och med 2020-04-01 höjdes månadsavgifterna med två procent, den första höjningen sedan 2014.

Det blir vanligare med allt mer omfattande ombyggnader framför allt i samband med att bostadsrätter byter ägare. Det kan handla om att lägenheter delas eller slås samman eller om kök som flyttas till vardagsrummet. För att förtydliga och precisera vad medlemmarna får göra utan att begära tillstånd, vad som kräver tillstånd från styrelsen och vad som kräver bygglov eller teknisk anmälan av projektet hos stadsbyggnadskontoret genomförs en konsultinsats som ska ge tydligare riktlinjer.

För att kunna jämföra försäkringsvillkor och priser har styrelsen anlitat en försäkringsmäklare.

Medlemsinformation

Föreningen har 61 stycken bostadsrätter och under året har 16 överlåtelser skett. Antalet medlemmar vid årets slut var 75.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 200 148	3 170 836	3 160 739	3 152 549
Resultat efter finansiella poster	441 517	490 916	49 586	98 145
Soliditet (%)	60,23	59,38	59,18	59,13

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatser & upplåtelse avg.	Egna bostadsrätter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 588 227	-3 720 173	1 677 081	-2 369 843	490 916
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			186 084	-186 084	0
Balanseras i ny räkning			0	490 916	-490 916
Årets resultat					441 517
Belopp vid årets utgång	48 588 227	-3 720 173	1 863 165	-2 065 011	441 517

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 065 011
Årets resultat	441 517
	-1 623 494
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	784 000
Balanseras i ny räkning	-2 407 494
	-1 623 494

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 200 148	3 170 836
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 200 148	3 170 836
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 570 608	-1 514 361
Övriga externa kostnader	4	-216 225	-187 325
Personalkostnader	5	-58 232	-57 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-555 303	-555 303
Summa rörelsekostnader		-2 400 368	-2 314 130
Rörelseresultat		799 780	856 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 688	2 866
Räntekostnader		-360 951	-368 656
Summa finansiella poster		-358 263	-365 790
Resultat efter finansiella poster		441 517	490 916
Resultat före skatt		441 517	490 916
Årets resultat		441 517	490 916

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2019-12-31

2018-12-31

6

69 847 470

69 847 470

69 847 470

8 180

53 454

61 634

775 674

775 674

4 197 761

4 197 761

5 035 069

74 882 539

70 402 773

70 402 773

70 402 773

9 481

50 213

59 694

773 019

773 019

3 342 001

3 342 001

4 174 714

74 577 487

Brf Katrinetorp

Org.nr. 769610-9920

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		42 589 150	42 589 150
Upplåtelseavgifter		5 999 077	5 999 077
Egna bostadsrätter		-3 720 173	-3 720 173
Fond för yttre underhåll		1 863 165	1 677 081
Summa bundet eget kapital		46 731 219	46 545 135

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 065 011	-2 369 843
Årets resultat		441 517	490 916
Summa fritt eget kapital		-1 623 494	-1 878 927

Summa eget kapital

45 107 725 44 666 208

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 695 000	29 197 431
Summa långfristiga skulder		16 695 000	29 197 431

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 502 431	100 000
Leverantörsskulder		121 109	147 065
Skatteskulder		3 538	5 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		452 736	461 639
Summa kortfristiga skulder		13 079 814	713 848

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 882 539 74 577 487

Brf Katrinetorp

Org.nr. 769610-9920

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		799 780	856 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		555 303	555 303
Erhållen ränta mm		2 688	2 866
Erlagd ränta		-360 951	-368 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		996 820	1 046 219
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 940	37 872
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-27 562	81 768
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 903	22 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		958 415	1 188 579
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Förändring av likvida medel		858 415	1 088 579
Likvida medel vid årets början		4 115 020	3 026 441
Likvida medel vid årets slut		4 973 435	4 115 020

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

98

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskriv ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2019

2018

Avgifter bostäder

2 727 930

2 723 617

Hyror bostäder

440 652

434 868

Hyror lokaler

12 253

12 352

Övriga intäkter

19 313

-0

3 200 148

3 170 837

Not 3 Övriga rörelsekostnader

2019

2018

Materialinköp fastighetssköts.

6 636

2 921

Serviceavtal

12 116

9 016

Fastighetsskötsel, entreprenad

148 373

165 869

Snöröjning

4 509

8 890

Besiktning

14 188

0

Bevakning/Jour

1 288

0

Rep yttre

0

12 984

Rep inre allmänt

27 049

22 165

Reparationer bostäder

101 604

68 731

Per. underhåll bostäder

5 288

1 170

Per. underhåll gem. utrymmen

39 882

6 595

Underhåll utemiljö

0

17 500

Brandsäkerhet

655

0

El

71 533

71 173

Värme

585 711

646 138

Vatten

129 679

126 433

Renhållning, sophämtning

113 009

99 239

Fastighetsförsäkring

34 175

23 609

Fastighetsskatt

93 342

90 522

Kabel-TV

43 224

42 436

Bredbandskostnad

124 845

98 972

Telefon port, hiss

13 503

0

1 570 609

1 514 363

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Telefon och porto	11 116	12 046
	Förvaltningskostnad	115 958	105 056
	Revisionsarvoden	12 688	11 875
	Sammanträdeskostnader	1 645	0
	Stämmokostnad	1 005	0
	Konsultarvoden	56 875	21 251
	Bankkostnader	6 185	5 986
	Övriga kostnader	<u>10 754</u>	<u>31 111</u>
		216 226	187 325

Not 5	Personal	2019	2018
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvode	46 500	45 502
	Sociala kostnader	<u>11 732</u>	<u>11 639</u>
	Summa	58 232	57 141

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>76 260 913</u>	<u>76 260 913</u>
	Utgående anskaffningsvärden	76 260 913	76 260 913
	Ingående avskrivningar	-5 858 140	-5 302 837
	Årets avskrivningar	<u>-555 303</u>	<u>-555 303</u>
	Utgående avskrivningar	-6 413 443	-5 858 140
	Redovisat värde	69 847 470	70 402 773
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	38 600 000	29 800 000
	Byggnader	<u>37 046 000</u>	<u>32 228 000</u>
		75 646 000	62 028 000

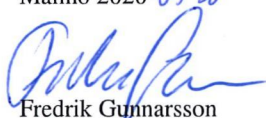
Not 7	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Nordea	76081	1,78	2020-06-17	7 625 000	100 000
	Nordea	55003	1,25	2020-11-18	4 877 431	0
	Förfaller inom 2-5 år					
	Nordea	36313	1,05	2021-05-14	4 000 000	0
	Nordea	09167	1,10	2024-05-22	5 195 000	0
	Nordea	18786	0,80	2023-06-21	<u>7 500 000</u>	<u>0</u>
					29 197 431	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 695 000
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 697 431

NOTER

Övriga noter

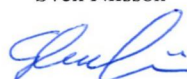
Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 925 000	31 925 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

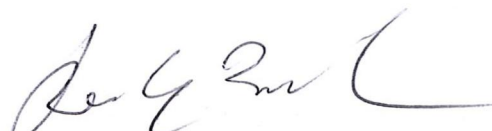
Malmö 2020-05-20


Fredrik Gunnarsson


Sven Nilsson


Jonathan Satz


Glenn Sjöbeck


Rudolf van de Boel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 - 2020

KPMG AB


Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 2019 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 försumelse 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 granskning åtgärder 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 25 maj 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor