

Årsredovisning för  
**Brf Katthuvudet 17**

716425-9090

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 17, 716425-9090, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Katthuvudet 17 med adress Bastugatan 25, Stockholm.

Av föreningens 46 lägenheter upplåts 42 med bostadsrätt och 4 med hyresrätt, varav 2 möblerade och med avstående av besittningsrätt.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Hanne Héli Saler ordförande  
Niclas Hellman kassör  
Fredrik Svedberg sekreterare; som på grund av flytt inte kan fullfölja uppdraget  
Ola Mortensen delvis sekreterare, delvis fastighetsansvarig; fr.o.m. extrastämman  
Mats Krigh suppleant, delvis fastighetsansvarig  
Ingrid Agartz suppleant  
Ann-Marie Wränge suppleant  
Patrik Bergfeld, suppleant, har ej deltagit i styrelsearbetet

### Firmatecknare

Firman har tecknats av ordförande Hanne Héli Saler och kassör Niclas Hellman i förening.

### Revisor

På extrastämman i november 2017 utsågs till revisor Allegretto Revision KB med auktoriserade revisorn Elias Haraldsson. I enlighet med stadgarna väljs ingen revisorssuppleant när föreningen valt en revisionsbyrå som revisor. Revisorn som valdes vid årsstämman 2017, Annelie Carlsson företrädande Creativ Redovisning AB, avgick från sitt uppdrag under hösten 2017 med hänvisning till att föreningen bytt kameral förvaltare (se nedan).

### Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Britt-Inger Wede och Marie Nilsson.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2017.  
Extra föreningsstämma hölls den 19 november 2017.  
Styrelsen har hållit 11 stycken protokollförda sammanträden under 2017.

### Förvaltning

För fastighetsskötsel anlitas Driftia Förvaltning AB.  
Trappstädningen sköts av Rubin Facilitetsservice.  
För den kamerala förvaltningen har kontraktet med Hefab Redovisnings AB avslutats och sedan 1 nov. 2017 anlitas Ekonomistöd AB.

### Arvoden

Till styrelsen har arvoden utbetalats med 46 477 kronor och till revisorn har ersättning om 4 375 kronor utgått.

### Medlemmar

Antal medlemmar per de 2017-12-31 var 48 personer.

Lägenhetsöverlåtelse under 2017 var 4 st:  
nr 01/0901, 10/1004, 22/1105, 32/1204

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AS" and "MA" and the date "0.11".

### Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 47 400 000 kronor (fg år 47 400 000 kronor)

### Avgifter och hyror

Föreningens årsavgifter höjdes fr.o.m. kvartal 3/2017 med 10%. Bruksvärdehyrorna har varit oförändrade.

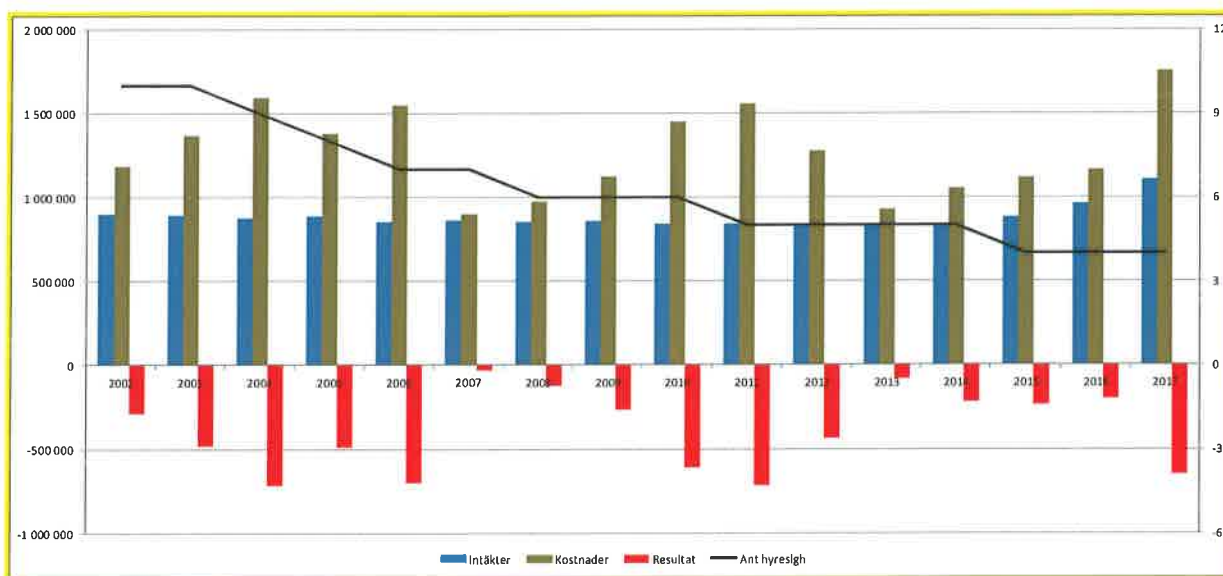
### Ekonomi

Omsättningen under räkenskapsåret utgör 1 110 769 kronor.  
Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Årets räkenskaper visar ett balanserat underskott på 11 620 797 kronor, varav årets förlust 643 805 kronor. Styrelsen föreslår att 55 538 kronor avsättes till yttre fond enligt stadgar och -11 676 335 kronor balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas i efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

En grafisk uppställning av intäkter och kostnader visas nedan:



De ökade kostnaderna 2017 beror främst på nedskrivningar och ökade avskrivningar i samband med översynen av byggnadens komponentfördelning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lägenhet 32, som har varit utan förbindelse till lägenhet 30,31, har överlåtits till ny medlem.
- Hyresgästen från lägenheten 59/1409 har sagt upp kontraktet efter att ha bott i lägenheten sedan 1961. Lägenheten var i behov av en genomgripande renovering. Arbetet utfördes samtidigt som föreningen ansökte hos Hyresnämnden om godkännande av att hyra ut lägenheten möblerad men utan besittningsskydd från tillträdesdagen, 2017-08-20. Hyresgästen sa dock upp sitt kontrakt varpå en förnyad ansökan skickades till Hyresnämnden och fick godkännande för uthyrning fram till 2021-12-14. Därefter skall lägenheten upplåtas som bostadsrätt.

EV  
AS  
MA GM

- Hemsidan uppdateras kontinuerligt.
- Nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under 2017 vid 2 tillfällen.
- Kabonas arbete med injustering av värmesystemet har avslutats i maj 2017. Några medlemmar har gått igenom utbildning i hur värmesystemet kan styras och Kabona finns kvar som kunskapskälla vid behov.
- Byte av handdukstorkar har genomförts, föranledd dels av samhällets krav (folkhälsa, miljö, energibesparing m.m.) och dels av ekonomiska skäl i styrelsens strävan att få balans mellan intäkter och kostnader.
- Brandteknisk genomgång samt upprättande av brandskyddspärm.
- Arbetat med råd och dåd vid medlemmars ombyggnad för att säkerställa att föreningens gemensamma distribution av värme, ventilation, kyla, vatten, el och gas hålls intakt och därigenom förebygger felaktigheter som kan leda till problem för övriga medlemmar. Det kan röra sig om råd vid avtalsskrivning med entreprenör, deltagande i besiktningar m.m.
- En förnyad bedömning av byggnadens komponentfördelning har gjorts i syfte att bättre avspegla byggnadens faktiska komponenter och återstående nyttjandeperioder (se avsnittet om redovisningsprinciper).

Planerade åtgärder under 2018 är:

- Jordfelsbrytare planeras att installeras i lägenheter som inte är utrustade med sådana ännu.
- Ny underhållsplan skall upprättas
- Avfärgning av alla fasader.
- Följa upp hyresförhandlingar för att justera de två aktuella hyreslägenheternas hyror.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 110 769	965 054	885 000	839 000	846 000
Resultat efter finansiella poster	-643 805	-283 906	-738 000	-369 000	-162 000
Soliditet %	97	98	98	98	96

### Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	17 465 049	10 687 994	-	-10 921 453
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avs yttre reparat.fond enl stadgar			55 538	-55 538
Årets resultat				-643 806
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 465 049</b>	<b>10 687 994</b>	<b>55 538</b>	<b>-11 620 797</b>

### Förslag till disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -11 620 797, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till yttre fond enl stadgar	55 538
Balanseras i ny räkning	-11 676 335
<b>Summa</b>	<b>-11 620 797</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

EA  
AS  
MA, OM

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Årsavgifter		822 246	763 695
Hysesintäkter		280 704	187 284
Övriga intäkter		7 819	14 075
		<u>1 110 769</u>	<u>965 054</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 018 846	-909 548
Administrationskostnader	3,4	-133 890	-185 769
		<u>-1 152 736</u>	<u>-1 095 317</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<u>-41 967</u>	<u>-130 263</u>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-282 042	-143 425
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-311 144	-
		<u>-593 186</u>	<u>-143 425</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-635 153</u>	<u>-273 688</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 061	-10 014
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 409	-204
		<u>-8 652</u>	<u>-10 218</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-643 805</u>	<u>-283 906</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-643 805</u>	<u>-283 906</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-643 805</u>	<u>-283 906</u>

EM  
HS  
M.A.O.M

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 864 639	13 921 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
		<u>13 864 639</u>	<u>13 921 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 864 639</u>	<u>13 921 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		78 593	-200 769
Övriga fordringar		729	786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>67 745</u>	<u>44 455</u>
		147 067	-155 528
<b>Kassa och bank</b>		<u>3 045 181</u>	<u>3 586 117</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 192 248</u>	<u>3 430 589</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>17 056 887</u>	<u>17 351 589</u>

EH  
AS  
M.A. O.M.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 465 049	17 465 049
Upplåtellevavgifter		10 687 994	10 687 994
Fond för yttre underhåll		55 538	-
		<u>28 208 581</u>	<u>28 153 043</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 976 992	-10 637 547
Årets resultat		-643 805	-283 906
		<u>-11 620 797</u>	<u>-10 921 453</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>16 587 784</u>	<u>17 231 590</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		118 156	104 113
Skuld fastighetsavgift		44 900	886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 047	15 000
		<u>469 103</u>	<u>119 999</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>17 056 887</u>	<u>17 351 589</u>

EA  
AS  
MA O.M

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-643 805	-283 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		593 186	143 425
		<u>-50 619</u>	<u>-140 481</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-50 619</b>	<b>-140 481</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-302 595	80 269
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		349 104	5 728
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 110</b>	<b>-54 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-536 825	-285 425
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-536 825</b>	<b>-285 425</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-540 935</b>	<b>-339 909</b>
Likvida medel vid årets början		<u>3 586 116</u>	<u>3 926 025</u>
Likvida medel vid årets slut		<b>3 045 181</b>	<b>3 586 116</b>

LEA  
HS  
M. O.M



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Ändrad uppskattning och bedömning av byggnadens komponenter och avskrivningstider**

Under året har en förnyad bedömning av byggnadens komponentfördelning gjorts i syfte att bättre avspegla byggnadens faktiska komponenter och återstående nyttjandeperioder. Detta har medfört ändringar i komponentindelningen samt reviderade avskrivningstider. Den ändrade bedömningen gäller från räkenskapsåret 2017 och framåt och effekten av den ändrade bedömningen har påverkat årets resultat. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående år.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell ackumulerad nedskrivning. Tillkommande utgifter för byggnaden redovisas i enlighet med komponentansatsen (BFNAR 2012:1, punkt 17.5).

#### **Avskrivningar**

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	25-200
Inventarier, verktyg och installationer	10

Fastigheten består av två huvudkomponenter, byggnad respektive mark. Marken bedöms ha en obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder (se nedan). Linjär avskrivning tillämpas för byggnad och inventarier.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund 200 år
- Yttertak 50 år
- Värme, sanitet, vent 45 år
- Fasad, 40 år
- El, fiber 40 år
- Fönster 40 år
- Transport/hiss 25 år
- Balkonger 50 år
- Trapphus, säk.dörrar 40 år
- Restpost (tvättstuga mm) 25 år
- Hyresgästpassning 4,34 år

EBA  
HS  
MT - O.M

## Not 2 Driftskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetskötsel	149 632	141 316
Städning	24 833	-
Hissar	-	1 155
Reparation fastighet	195 002	194 621
Reparation hyreslägenheter	8 519	-
Elkostnader	36 577	40 877
Värme	340 217	296 443
Vatten & avlopp	52 008	64 314
Sophämtning	72 481	81 303
Försäkringspremier	55 730	52 229
Bredband	1 208	-
Övr förvaltningskostnader	1 111	-
Fastighetsavgift	60 490	37 290
Just fastighetsavgift fg år	21 038	-
	<b>1 018 846</b>	<b>909 548</b>

## Not 3 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelse- och stämmokostnader	56 153	61 366
Revisionskostnader	4 375	4 375
Advokatkostnader	4 813	-
Redovisningstjänster	59 951	44 705
Övriga externa tjänster/kostnader	8 598	4 958
Kostnader av engångskaraktär	-	70 365
<b>Summa</b>	<b>133 890</b>	<b>185 769</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Följande ersättningar har utgått

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	38 762	44 300
Sociala avgifter	9 676	9 220

EA  
MS  
MA.OM

## Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 209 356	16 923 931
-Nyanskaffningar	536 824	285 425
Vid årets slut	17 746 180	17 209 356
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 288 356	-3 144 931
-Årets avskrivning	-282 041	-143 425
-Årets nedskrivningar	-311 144	
Vid årets slut	-3 881 541	-3 288 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 864 639</b>	<b>13 921 000</b>
<b>Varav mark</b>	<b>3 963 000</b>	<b>3 963 000</b>
Taxeringsvärde byggnader:	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark:	29 000 000	29 000 000
	<b>47 400 000</b>	<b>47 400 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	110 635	110 635
-Avyttringar och utrangeringar	-110 635	
	-	110 635
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-110 635	-110 635
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	110 635	
	-	-110 635
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

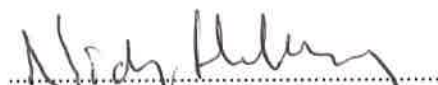
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

EH  
HS  
NA - OM

## Underskrifter


Stockholm den 1/5 2018

  
.....  
Hanne Héli Saler

  
.....  
Niclas Hellman

  
.....  
Ola Mortensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2018

  
.....  
Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor