

Årsredovisning för  
**Brf Katthuvudet 17**  
716425-9090

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

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

MA. HHS EA  
O.M

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 17, 716425-9090, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### 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. Från och med 190101 är en hyresrätt outhyrd.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Hanne Héli Saler, ordförande  
Niclas Hellman, kassör  
Ola Mortensen, sekreterare och fastighetsansvarig  
Mats Krih, suppleant  
Patrik Söderberg, suppleant

### Firmatecknare

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

### Revisor

På årsstämman i juni 2018 utsågs till revisor Allegretto Revision KB med auktoriserade revisorn Elias Haraldsson som ansvarig. I enlighet med stadgarna väljs ingen revisorssuppleant när föreningen valt en revisionsbyrå som revisor.

### Valberedningen

Valberedningen utgörs av Anna Nordenskiöld och Ingrid Agartz.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018.  
Styrelsen har hållit åtta stycken protokollförda sammanträden under 2018.

### Förvaltning

För fastighetsskötsel anlätades under 2018 Driftia Förvaltning AB. Från och med 190201 ansvarar ReCompany Förvaltning AB för fastighetsskötseln.  
Trappstädningen sköts av AB Rubin Facilitetsservice.  
För den kamerala förvaltningen anlitas Ekonomistöd AB.

### Arvoden

Till styrelsen har arvoden utbetalats med 44 799 kronor och till revisorn har ersättning om 16 875 kronor utgått.

### Medlemmar

Antal medlemmar per 2018-12-31 var 50 personer, vid årets ingång 48 personer.  
Lägenhetsöverlåtelser under 2018 var 5 st:  
nr 11/1005, 24/1107, 25/1108, 28/1111, 48/1309.

### Fastigheten

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

### Avgifter och hyror

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under året. Inga förändringar av årsavgifterna är planerade. Bruksvärdehyrorna har höjts under året.

EH  
HHS  
MH.ou

### Ekonomi

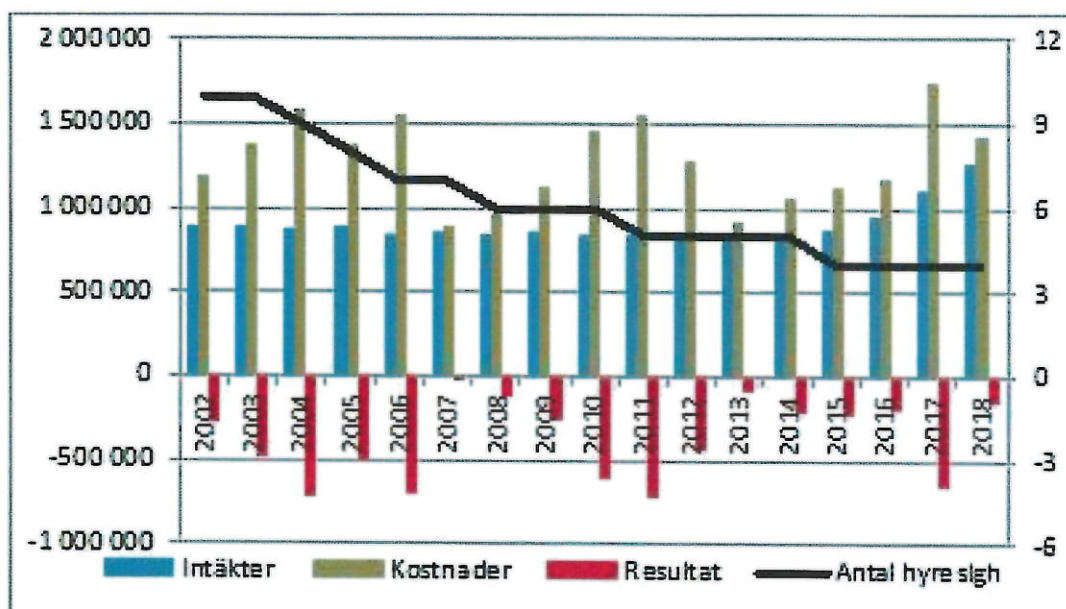
Omsättningen under räkenskapsåret uppgår till 1 270 819 (1 110 769) kronor. Resultatet före avskrivningar uppgick till 130 593 (-41 967) kronor. Kassaflödet efter investeringar uppgick till 86 633 (-540 935) kronor.

Fastigheten var fram till och med oktober försäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners som gäller från och med november 2018. Försäkringen har gemensamt bostadsrättstillägg.

Årets räkenskaper visar ett balanserat underskott på 11 828 742 kronor, varav årets förlust 152 408 kronor. Styrelsen föreslår att 63 541 kronor avsätts till yttre fond enligt stadgar och -11 684 337 kronor balanseras i ny räkning.

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

En grafisk uppställning av intäkter och kostnader visas nedan:



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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Jordfelsbrytare har installerats i de lägenheter som saknar sådana.
- Grovsoprummet har stängts i enlighet med stämmobeslut. Möjlighet att lämna grovsopor genom föreningens försorg anordnas vår och höst.
- Ny underhållsplan har upprättats.
- Åtgärder för att rusta upp källaren har vidtagits.
- Hängrännor och stuprör har rensats.
- Gemensamt bredband har installerats för föreningens medlemmar.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts.
- Hemsidan uppdateras kontinuerligt.
- Nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under 2018 vid 5 tillfällen.

EH  
HHS  
MH - CM

Planerade åtgärder under 2019

Hyreskontraktet avseende lägenhet 26/1109 har sagts upp. På motsvarande sätt som vid de två senaste uppsagda hyreskontrakten avser föreningen att renovera lägenheten och därefter hyra ut den möblerad med avstående av besittningsrätt under en begränsad tid. Därefter skall lägenheten upplåtas som bostadsrätt. För att föreningen ska få hyra ut lägenheten på dessa villkor krävs Hyresnämndens godkännande.

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2018      | 2017      | 2016     | 2015     | Belopp i kr<br>2014 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|----------|----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 270 819 | 1 110 769 | 965 054  | 885 000  | 839 000             |
| Resultat efter finansiella poster | -152 408  | -643 805  | -283 906 | -738 000 | -369 000            |
| Soliditet %                       | 97        | 97        | 98       | 98       | 98                  |

**Eget kapital**

|  | Inbetalda-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Ansamlad<br>förlust |
|--|------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Vid årets början                       | 17 465 049             | 10 687 994              | 55 538                      | -11 620 796         |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                        |                         |                             |                     |
| Avs yttre reparat.fond enl stadgar     |                        |                         | 55 538                      | -55 538             |
| Årets resultat                         |                        |                         |                             | -152 408            |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>17 465 049</b>      | <b>10 687 994</b>       | <b>111 076</b>              | <b>-11 828 742</b>  |

**Förslag till disposition av resultat**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -11 828 742, disponeras enligt följande:

|                                      | Belopp i kr        |
|--------------------------------------|--------------------|
| Avsättes till yttre fond enl stadgar | 63 541             |
| Balanseras i ny räkning              | -11 892 283        |
| <b>Summa</b>                         | <b>-11 828 742</b> |

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

EAA  
EHS  
O.M  
MA

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                               | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Förvaltningsintäkter</b>                      |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter                                      |            | 853 383                           | 822 246                           |
| Hysesintäkter                                    |            | 396 489                           | 280 704                           |
| Övriga intäkter                                  |            | 20 947                            | 7 819                             |
|  |            | <u>1 270 819</u>                  | <u>1 110 769</u>                  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 2          | -991 713                          | -1 018 846                        |
| Administrationskostnader                         | 3,4        | -148 513                          | -133 890                          |
|  |            | <u>-1 140 226</u>                 | <u>-1 152 736</u>                 |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>        |            | <u>130 593</u>                    | <u>-41 967</u>                    |
| <b>Avskrivningar</b>                             |            |                                   |                                   |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |            | -290 008                          | -282 042                          |
| Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar |            | -                                 | -311 144                          |
|  |            | <u>-290 008</u>                   | <u>-593 186</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <u>-159 415</u>                   | <u>-635 153</u>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -308                              | -10 061                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter        |            | 7 315                             | 1 409                             |
|  |            | <u>7 007</u>                      | <u>-8 652</u>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <u>-152 408</u>                   | <u>-643 805</u>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <u>-152 408</u>                   | <u>-643 805</u>                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <u>-152 408</u>                   | <u>-643 805</u>                   |

EM  
BHS  
MA  
O.M.

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5          | 13 654 293        | 13 864 639        |
|  |            | <u>13 654 293</u> | <u>13 864 639</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>13 654 293</u> | <u>13 864 639</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Hyres- och avgiftsfordringar                 |            | 39 696            | 78 593            |
| Övriga fordringar                            |            | 25 414            | 729               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 43 961            | 67 745            |
|  |            | <u>109 071</u>    | <u>147 067</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | 3 131 815         | 3 045 181         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>3 240 886</u>  | <u>3 192 248</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>16 895 179</u> | <u>17 056 887</u> |

HTS  
M. G.M

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i>  | <i>2017-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |            | 17 465 049         | 17 465 049         |
| Upplåtesleavgifter                           |            | 10 687 994         | 10 687 994         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 111 076            | 55 538             |
|  |            | <u>28 264 119</u>  | <u>28 208 581</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -11 676 334        | -10 976 991        |
| Årets resultat                               |            | -152 408           | -643 805           |
|  |            | <u>-11 828 742</u> | <u>-11 620 796</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>16 435 377</u>  | <u>16 587 785</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 115 557            | 118 156            |
| Skuld fastighetsavgift                       |            | 27 375             | 44 900             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 316 870            | 306 046            |
|  |            | <u>459 802</u>     | <u>469 102</u>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>16 895 179</u>  | <u>17 056 887</u>  |

HHS  
M.A. O.M.

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | -152 408                          | -643 805                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 290 008                           | 593 186                           |
|   |            | <u>137 600</u>                    | <u>-50 619</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>137 600</b>                    | <b>-50 619</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  |            | 37 996                            | -302 595                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   |            | -9 300                            | 349 104                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>166 296</b>                    | <b>-4 110</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |            | -79 662                           | -536 825                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-79 662</b>                    | <b>-536 825</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>86 634</b>                     | <b>-540 935</b>                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | <u>3 045 181</u>                  | <u>3 586 116</u>                  |
| Likvida medel vid årets slut  |            | <b>3 131 815</b>                  | <b>3 045 181</b>                  |

HMS  
NA C.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 2017 gjordes en förnyad bedömning av byggnadens komponentfördelning i syfte att bättre avspejla byggnadens faktiska komponenter och återstående nyttjandeperioder. Detta medförde ändringar i komponentindelningen samt reviderade avskrivningstider.

#### **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
- EI, fiber 40 år
- Fönster 40 år
- Transport/hiss 25 år
- Balkonger 50 år
- Trapphus, säk.dörrar 40 år
- Restpost (tvättstuga mm) 25 år
- Hyresgästanpassning 4,34 år
- Jordfelsbrytare, 10 år

HTS  
MA-O.M

## Not 2 Driftskostnader

|                             | 2018-12-31     | 2017-12-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel           | 97 232         | 149 632          |
| Städning                    | 64 108         | 24 833           |
| Hissar                      | 13 929         | -                |
| Reparation fastighet        | 119 552        | 195 002          |
| Reparation hyreslägenheter  | -              | 8 519            |
| Elkostnader                 | 42 167         | 36 577           |
| Värme                       | 310 722        | 340 217          |
| Vatten & avlopp             | 52 199         | 52 008           |
| Sophämtning                 | 63 368         | 72 481           |
| Försäkringspremier          | 73 048         | 55 730           |
| Bredband                    | 69 920         | 1 208            |
| Övr förvaltningskostnader   | 23 967         | 1 111            |
| Fastighetsavgift            | 61 501         | 60 490           |
| Just fastighetsavgift fg år | -              | 21 038           |
|                             | <b>991 713</b> | <b>1 018 846</b> |

## Not 3 Administrationskostnader

|                                   | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse- och stämmokostnader     | 56 625                    | 56 153                    |
| Revisionskostnader                | 16 875                    | 4 375                     |
| Advokatkostnader                  | 1 313                     | 4 813                     |
| Redovisningstjänster              | 53 446                    | 59 951                    |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 20 254                    | 8 598                     |
| <b>Summa</b>                      | <b>148 513</b>            | <b>133 890</b>            |

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Följande ersättningar har utgått

|                  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 44 799                    | 38 762                    |
| Sociala avgifter | 11 826                    | 9 676                     |

HUS  
NA. OM

## Not 5 Byggnader och mark

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 17 746 180        | 17 209 356        |
| -Nyanskaffningar                       | 79 662            | 536 824           |
| Vid årets slut                         | 17 825 842        | 17 746 180        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -3 881 541        | -3 288 356        |
| -Årets avskrivning                     | -290 008          | -282 041          |
| -Årets nedskrivningar                  |                   | -311 144          |
| Vid årets slut                         | -4 171 549        | -3 881 541        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>13 654 293</b> | <b>13 864 639</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

|   | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                    |            |            |
| -Vid årets början   | -          | 110 635    |
| -Avyttringar och utrangeringar                            |            | -110 635   |
|   | -          | -          |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                         |            |            |
| -Vid årets början   | -          | -110 635   |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar |            | 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.

HAS  
NA O.M

## Underskrifter

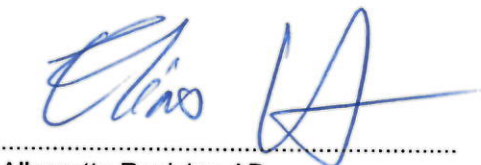
Stockholm den 25/4-2019

  
.....  
Hanne Héli Saler

  
.....  
Niclas Hellman

  
.....  
Ola Mortensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-29

  
.....  
Allegretto Revision AB  
Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor