

Årsredovisning för
Brf Katthuvudet 17
716425-9090

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

AKS
O.M. M.A.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 17, 716425-9090, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 3 möblerade och med avstående av besittningsrätt. Per 2019-12-31 var samtliga hyreslägenheter uthyrda.

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning.

Hanne Héli Saler, ordförande
Niclas Hellman, kassör (1 januari - 30 november)
Ola Mortensen, sekreterare och fastighetsansvarig
Mats Krigh, suppleant
Patrik Söderberg, suppleant, kassör (1 - 31 december)

Firmatecknare

Firman har tecknats av Hanne Héli Saler och Niclas Hellman i förening (1 januari - 30 november) samt av Hanne Héli Saler och Ola Mortensen i förening (1 - 31 december).

Revisor

På årsstämman i maj 2019 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 Ellinor Ernqvist Östlihn.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019.
Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden under 2019.

Förvaltning

ReCompany Förvaltning AB för fastighetsskötseln.
Trappstädningen sköts av ABSS.
För den kamerala förvaltningen anlitas Ekonomistöd AB.
Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen har gemensamt bostadsrättstillägg.

Arvoden

Till styrelsen har arvoden utbetalats med 45 500 kronor och till revisorn har ersättning om 14 954 kronor utgått.

Medlemmar

Föreningen hade 51 medlemmar per 2019-12-31 (50 vid årets ingång).
Fyra lägenhetsöverlåtelser ägde rum under 2019:
nr 15/1009, 16/1010, 18/1101, 29/1201.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 64 600 000 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.

Handwritten signatures:
[Signature]
[Signature]
C.M. MA

Ekonomi

Omsättningen under räkenskapsåret uppgår till 1 266 139 (1 270 819) kronor. Resultatet före avskrivningar uppgick till 103 329 (130 593) kronor. Kassaflödet efter investeringar uppgick till -407 045 (+86 634) kronor.

Årets räkenskaper visar ett balanserat underskott på 12 138 410 kronor, varav årets förlust 246 127 kronor. Styrelsen föreslår att 63 307 kronor avsätts till yttre fond enligt stadgar och -12 201 717 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:



Den högre kostnadsnivån fr.o.m. 2017 jämfört med perioden 2013-2016 beror i huvudsak på ökade avskrivningar efter översynen av byggnadens komponentfördelning 2017. I samband med översynen 2017 gjordes också nedskrivningar av vissa byggnadskomponenter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Terrassen har fått nytt tätskikt, ny gavelkonstruktion, nytt ytskikt (betong) samt trätrall. Gavlar och frontbarriär har målats.
- Källargångens betonggolvet har fått ny ytbehandling.
- Skifferfasaden har ytskiktbehandlats och fogar har lagats.
- Igenmurade fönster på gatunivå har målats om.
- Fönstergaller på gatunivå har målats om efter lagning av infästningar
- Vägghast strykbräda har installerats i tvättstugan.
- F.d. grovsoprummet har gjorts om till städtrum.
- Vid två tillfällen har hämtning av grovsopor anordnats.
- En hyreslägenhet har renoverats inför uthyrning.
- Hyresnämndens godkännande har inhämtats inför uthyrning (4 år utan besittningsrätt).
- Hemsidan uppdateras kontinuerligt.
- Nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under 2019 vid 4 tillfällen.

EA
MA - HRS
O.M.

Planerade åtgärder under 2020:

- Dörren till högra vindsavdelningen skall ersättas med en säkerhetsdörr.
- Anordningar för taksäkerhet skall kompletteras enligt Boverkets nya regler.
- Hyreskontraktet avseende lägenhet 26/1109 har sagts upp. På motsvarande sätt som vid de två senast uppsagda hyreskontrakten avser föreningen att vid behov 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

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 266 139	1 270 819	1 110 769	965 054	885 000
Resultat efter finansiella poster	-246 127	-152 408	-643 805	-283 906	-738 000
Soliditet %	97	97	97	98	98

Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	17 465 049	10 687 994	111 076	-11 828 742
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avs yttre reparat.fond enl stadgar			63 541	-63 541
Årets resultat				-246 127
Vid årets slut	17 465 049	10 687 994	174 617	-12 138 410

Förslag till disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -12 138 410, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till yttre fond enl stadgar	63 307
Balanseras i ny räkning	-12 201 717
Summa	-12 138 410

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

BA
HATS
O.M. NA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter		858 756	857 574
Hysesintäkter		375 912	392 297
Övriga intäkter		31 471	20 948
		<u>1 266 139</u>	<u>1 270 819</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-983 381	-991 713
Administrationskostnader	3,4	-179 429	-148 513
		<u>-1 162 810</u>	<u>-1 140 226</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		<u>103 329</u>	<u>130 593</u>
Avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-356 320	-290 008
		<u>-356 320</u>	<u>-290 008</u>
Rörelseresultat		<u>-252 991</u>	<u>-159 415</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34	-308
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 898	7 315
		<u>6 864</u>	<u>7 007</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-246 127</u>	<u>-152 408</u>
Resultat före skatt		<u>-246 127</u>	<u>-152 408</u>
Årets resultat		<u>-246 127</u>	<u>-152 408</u>

OK
HMS
C.M. MA.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 833 316	13 654 293
		<u>13 833 316</u>	<u>13 654 293</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 833 316</u>	<u>13 654 293</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		70 940	39 696
Övriga fordringar		996	25 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 112	43 961
		<u>118 048</u>	<u>109 071</u>
Kassa och bank		<u>2 724 770</u>	<u>3 131 815</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 842 818</u>	<u>3 240 886</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 676 134</u>	<u>16 895 179</u>

EAA
#AS
O.M. MA.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 465 049	17 465 049
Upplåtesleavgifter		10 687 994	10 687 994
Fond för yttre underhåll		174 617	111 076
		<u>28 327 660</u>	<u>28 264 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 892 283	-11 676 335
Årets resultat		-246 127	-152 408
		<u>-12 138 410</u>	<u>-11 828 743</u>
Summa eget kapital		<u>16 189 250</u>	<u>16 435 376</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Depositioner		25 000	-
Leverantörsskulder		104 868	115 557
Skuld fastighetsavgift		2 358	27 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 658	316 871
		<u>486 884</u>	<u>459 803</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 676 134</u>	<u>16 895 179</u>

BA
HKS
O.M. M.H.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-246 127	-152 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>356 320</u>	<u>290 008</u>
		<u>110 193</u>	<u>137 600</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		110 193	137 600
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 977	37 996
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>27 082</u>	<u>-9 300</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		128 298	166 296
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-535 343</u>	<u>-79 662</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-535 343	-79 662
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde		-407 045	86 634
Likvida medel vid årets början		<u>3 131 815</u>	<u>3 045 181</u>
Likvida medel vid årets slut		2 724 770	3 131 815

EA
HJS
O.M. MA.

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 avspegla 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>	<i>År</i>
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
- Hyresgästanpassning 4,34 år
- Jordfelsbrytare 10 år
- Hyresgästanpassning 4 år
- Renovering terrass/fasad 25 år
- Renovering källare 10 år
- Installerat brandskydd 10 år

DA
HRS
C.M. NA

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	89 799	97 232
Städning	49 544	64 108
Hissar	11 894	13 929
Reparation fastighet	130 472	119 552
Reparation hyreslägenheter	27 123	-
Elkostnader	37 914	42 167
Värme	308 629	310 722
Vatten & avlopp	54 867	52 199
Sophämtning	60 247	63 368
Försäkringspremier	53 110	73 048
Bredband	92 690	69 920
Övr förvaltningskostnader	3 750	23 967
Fastighetsavgift	63 342	61 501
	983 381	991 713

Not 3 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelse- och stämmokostnader	57 055	56 625
Revisionskostnader	14 954	16 875
Advokatkostnader	-	1 313
Redovisningstjänster	54 490	53 446
Övriga externa tjänster/kostnader	52 930	20 254
Summa	179 429	148 513

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Följande ersättningar har utgått

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 799
Sociala avgifter	11 555	11 826

EM
THS
O.M. NA

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 825 842	17 746 180
-Nyanskaffningar	535 343	79 662
Vid årets slut	18 361 185	17 825 842
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 171 549	-3 881 541
-Årets avskrivning	-356 320	-290 008
Vid årets slut	-4 527 869	-4 171 549
Redovisat värde vid årets slut	13 833 316	13 654 293
Varav mark	3 963 000	3 963 000
Taxeringsvärde byggnader:	23 600 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark:	41 000 000	29 000 000
	64 600 000	47 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Avyttringar och utrangeringar		-110 635
		-110 635
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		110 635
		110 635
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

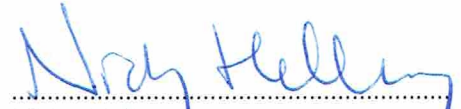
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

BJA
HHS
C.M. MA

Underskrifter

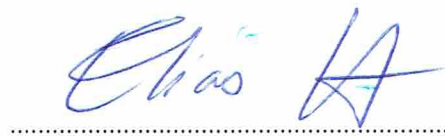
Stockholm den 8/5-2020


.....
Hanne Héli Saler


.....
Niclas Hellman


.....
Ola Mortensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2020


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

HAS
MA