Årsredovisning

Brf Katten 4

716417-8431

Styrelsen för Brf Katten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Katten 4 upplåter bostadsrätter på adressen Tavastgatan 18 i Stockholm.
Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSEN
Filip Widebäck, ledamot
Dan Pettersson, ledamot
Sebastian Håkansson, ledamot
Wilhelm Löwing, ledamot
Filip Fonser, suppleant
Jurinda Geni, suppleant

REVISOR
Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING
Lina Tesch
Jeanette Lilja

FÖRENINGSFRÅGOR
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-18 maj.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN
Föreningen har 31 bostadslägenheter varav 30 är upplåtna med bostadsrätt och en är hyresrätt:

1 rok	11 st	368 kvm	
1 rokv	13 st	298 kvm	varav 1 st hyresrätt 24 kvm
2 rok	6 st	264 kvm	
3 rok	1 st	72 kvm	
Totalt	31 st	1 002 kvm	

Fastighetens beteckning är Katthuvudet 4. Byggnadsår 1931. Föreningen bildades 1982.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmarna.

I juni gick den årliga städdagen av stapeln med efterföljande grillning.
Soprumsdörren har bytts ut under året. Underhåll av fjärrvärmecentral pågår och underhåll av tvättstugans avlopp förbereds.
Föreningen avvaktar med avgiftshöjning tills dörrprojektet är avslutat, vilket förväntas bli under 2018.
En mindre avgiftshöjning planeras även för upprättande av balkongfond.
Under 2018 har en överenskommelse nåtts med dörrleverantören och en översyn av trädgården på båda sidorna av huset planeras att genomföras.

FÖRVALTNING
Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB, Linköping.

EKONOMI
Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 699 348 (699 348) kronor och hyrorna till ett belopp av 27 480 (27 480) kronor. Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 1 661 550 kronor.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR
Styrelsens ledamöter erhöll arvoden om 22 150 (22 200) kronor, exkl sociala kostnader. Utbetalning sker under 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Underhåll av fjärrvärmecentral pågår och underhåll av tvättstugans avlopp förbereds. Soprumsdörren har bytts ut under året.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	36
Tillkommande medlemmar under året:	2
Avgående medlemmar under året:	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	36

Under året har 2 överlåtelser skett. De nya medlemmarna hälsas välkomna av föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	**1601-1612**	**1501-1512**	**1401-1412**
Nettoomsättning	727	727	727	727
Resultat efter finansiella poster	-159	-2	-246	-9
Soliditet %	69	69	69	84
Balansomslutning	5 812	5 997	6 037	5 211
Årsavgift bostäder kr/kvm	715	715	715	715

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhållsf-ond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	2 563 284	2 687 801	296 400	-1 393 860	-1 674
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-1 674	1 674
Förändring av underhållsfond			71 400	-71 400	
Årets resultat					-158 891
Belopp vid årets utgång	**2 563 284**	**2 687 801**	**367 800**	**-1 466 934**	**-158 891**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 466 934
Årets resultat	-158 891
Summa	*-1 625 825*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond*	71 400
Balanseras i ny räkning	-1 697 225
Summa	*-1 625 825*

*Avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	726 828	726 828
Övriga rörelseintäkter		10 513	1 495
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**737 341**	**728 323**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-584 098	-465 940
Övriga externa kostnader	3	-50 534	-48 357
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter	4	-58 608	-29 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 948	-176 466
Summa rörelsekostnader		**-880 188**	**-719 873**
Rörelseresultat		***-142 847***	***8 450***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 759	23 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 803	-33 161
Summa finansiella poster		**-16 044**	**-10 124**
Resultat efter finansiella poster		***-158 891***	***-1 674***
Resultat före skatt		***-158 891***	***-1 674***
Årets resultat		***-158 891***	***-1 674***

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 128 809	5 168 389
Inventarier och maskiner		0	–
Pågående projekt		108 112	192 980
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 236 921*	*5 361 369*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 800*	*2 800*
Summa anläggningstillgångar		**5 239 721**	**5 364 169**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 217	23 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37 260	35 816
Summa kortfristiga fordringar		*61 477*	*59 718*
Kassa och bank			
Kassa och bank		510 692	573 401
Summa kassa och bank		*510 692*	*573 401*
Summa omsättningstillgångar		**572 169**	**633 119**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 811 890**	**5 997 288**

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 563 284	2 563 284
Upplåtelseavgifter		2 687 801	2 687 801
Fond för yttre underhåll		367 800	296 400
Summa bundet eget kapital		*5 618 885*	*5 547 485*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 466 934	-1 393 860
Årets resultat		-158 891	-1 674
Summa fritt eget kapital		*-1 625 825*	*-1 395 534*
Summa eget kapital		**3 993 060**	**4 151 951**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 626 150	1 661 550
Summa långfristiga skulder		**1 626 150**	**1 661 550**
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		35 400	35 400
Leverantörsskulder		65 913	62 650
Skatteskulder		3 684	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	87 683	82 740
Summa kortfristiga skulder		**192 680**	**183 787**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 811 890**	**5 997 288**

KV
WL
SH
MW
DP

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Lägenhetsrenovering	2	50
Trapphus 2007	10	10
Portar	5	20
Byte elledningar	3,3	30
Tvättstuga	10	10
Markarbeten 2012	5	20
Säkerhetsdörrar 2015	5	20

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	699 348	699 348
Hyresintäkter bostäder	27 480	27 480
	726 828	**726 828**

Not 2 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsstädning	-23 436	-22 980
Hissbesiktning	-1 559	-1 533
Förbrukningsmaterial/-inv.	-2 417	-926
El	-17 482	-17 773
Uppvärmning	-207 835	-211 835
Vatten och avlopp	-23 596	-22 436
Sophämtning/renhållning	-32 214	-31 099
Fastighetsförsäkring	-42 602	-41 440
Kabel-TV	-31 372	-30 944
Grundavtal hissar	-11 003	-10 619
Fastighetsavgift/skatt	-40 765	-39 308
Reparation och underhåll	–	-1 205
Reparation och underhåll hiss	-10 636	-27 942
Reparation och underhåll VVS	-33 591	-5 300
Reparation och underhåll portar och lås	-38 863	–
Reparation och underhåll balkonger	–	-600
Reparation och underhåll uppvärmning	-19 879	–
Reparation och underhåll el	-34 689	–
Reparation och underhåll tvättstuga	-12 159	–
	-584 098	**-465 940**

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvode	-12 416	-12 233
Kameral förvaltning	-28 140	-27 836
Övriga kostnader, admin m.m.	-1 046	-1 741
Föreningsomkostnader	-575	-3 196
Bankkostnader	-3 962	-1 926
Hemsida	-620	-675
Stämmokostnader	-3 775	-750
	-50 534	**-48 357**

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	5 531 209	5 531 209
Ingående anskaffningsvärden Mark	1 926 530	1 926 530
Balkonger 2015	147 368	–
Utgående anskaffningsvärden	7 605 107	7 457 739
Ingående avskrivningar	-2 289 350	-2 112 884
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-186 948	-176 466
Utgående avskrivningar	-2 476 298	-2 289 350
Redovisat värde	**5 128 809**	**5 168 389**
Taxeringsvärden	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde Byggnad	8 400 000	
Taxeringsvärde Mark	15 400 000	

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	29 253	27 974
Kabel-TV	8 007	7 842
	37 260	**35 816**

Not 6 Långfristiga skulder			2017-12-31	2016-12-31
Danske Bank 1235-02-42056	3-mån	1,843%	1 661 550	1 696 950
Kort del av långfristiga lån			-35 400	-35 400
			1 626 150	**1 661 550**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 1 484 550 kr.

KB
WL
SH
FW
DP

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsinbetalda hyror/årsavgifter	-58 246	-53 631
Styrelsearvoden 2017	-22 400	-22 150
Sociala avgifter 2017	-7 038	-6 960
	-87 684	**-82 741**

Not 8 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	2 285 000	1 200 000
	2 285 000	*1 200 000*
Summa ställda säkerheter	**2 285 000**	**1 200 000**

Not 4 Styrelsearvode	2017	2016
Styrelsearvode 2015	22 197	–
Styrelsearvode 2016	–	22 150
Styrelsearvode 2017	22 400	–
Sociala avgifter 2015	6 973	–
Sociala avgifter 2016	–	6 960
Sociala avgifter 2017	7 038	–
	58 608	**29 110**

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-05-25

Sebastian Håkansson

Wilhelm Löwing

Dan Pettersson

Filip Wideback

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 maj 2018

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Katten 4
Org.nr. 716417-8431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

allabrf.se

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 29 maj 2018

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd