

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF KATTHUVEDET 27
Org.nr 769603-8046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF KATTHUVEDET 27 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF KATTHUVUDET 27 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 9/5 2018


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Brf Katthuvudet 27

769603-8046

Styrelsen för Brf Katthuvudet 27 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling 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 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Katthuvudet 27 förvärvade fastigheten den 5 december 2007 från AB Stockholmshem. Föreningen, som är en så kallad äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning enligt föreningens stadgar.

Styrelse

Cecilia Hellstadius, Ordförande
Per Bengtsson, Ledamot
Mats Löfgren, Ledamot
Viktor Pettersson, Ledamot
Evelina Bergström, Suppleant

Valberedning

Pål Allan

Revisor

Niklas Feiff från Feiff Revision och Redovisning

Föreningsfrågor

Föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2017. Utöver det har styrelsen haft två protokollförda sammanträden under perioden samt haft överläggningar via e-mail och telefon när så varit påkallat. Fastigheten är renoverad och stambytt 1997 och enligt teknisk besiktning utförd 2007 av WSP-management. En ny teknisk undersökning och underhållsplan togs fram under mars 2015. Större underhållsarbeten som föreningen genomfört omfattar:

2012

- Inköp av nya tvättmaskiner och torktumlare
- Byggnation av balkonger

2013

- Lagning av skorstenar, reparation och målning av tak
- Omfattande reparation av hiss
- Tvättning och målning av tak

2014

- Renovering av samtliga ytterfönster i huset
- Installation av grind vid entré

2015

- Framtagning av underhållsplan
- Installation av optisk fiber

2016

- Stamspolning
- Utbyte av stuprör

2017

- Upprustning av gård

Förvaltning av fastigheten	
Tjänst	Leverantör
El	Fortum Distribution AB
Nyttjanderätt för fiberstruktur	AB Stokab
Bredband/TV	Valfritt via Open Universe
TV gruppavtal basutbud	Bredbandsbolaget
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Avfallshantering	Hans Andersson Recycling
Snöskottning	WM Tak och fasad
Städning av trapphus och trappa	Monmeday Städservice AB
Entrématta	Carpeting
Vatten	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförvaltning	AB Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	Effektiv Förvaltning i Stockholm AB
Besiktning av hiss	Dekra
Skötsel firma av hissen	KONE Hissar AB City
Kommunikationsoperatör fiber	Open Universe

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Katthuvudet 27 med adress Tavastgatan 16 på Södermalm i Stockholm kommun. Huset byggdes 1932 och består av 31 lägenheter, varav 1 hyresrätt, och 2 lokaler.

Den totala ytan är 1 144,5 m² varav lägenheter 1 044,5 m² och lokaler 100 m².

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB med tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Lägenhetsöverlåtelse

I samband med föreningens köp av fastigheten 2007 övergick 27 av de 30 lägenheterna från hyresrätt till bostadsrätt.

Under 2008 övergick en hyresrätt till föreningens ägo och såldes via mäklare på den öppna marknaden.

Under 2016 övergick en hyresrätt till föreningens ägo och såldes via mäklare på den öppna marknaden.

Under 2017 har tre lägenheter bytt ägare där styrelsen har beviljat ansökningar om ut- respektive inträde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga särskilda väsentliga händelser finns att rapportera för året.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	943	953	993	989	927
Resultat efter finansiella poster	-85	-43	-22	-124	-99
Soliditet %	86	86	77	77	78

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 286 365	3 064 202	451 203	-1 375 304	-42 641
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-42 641	42 641
Avsättning fond för yttre underh			92 100	-92 100	
Årets resultat					-84 584
Belopp vid årets utgång	32 286 365	3 064 202	543 303	-1 510 045	-84 584

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-1 510 045
Årets resultat	-84 584
<i>Summa</i>	<i>-1 594 629</i>

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	92 100
I ny räkning övreföres	-1 686 729
<i>Summa</i>	<i>-1 594 629</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	942 723	953 215
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		942 723	953 215
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-656 827	-552 469
Övriga externa kostnader	4	-47 198	-108 559
Personalkostnader	5	-58 220	-58 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 400	-236 400
Summa rörelsekostnader		-998 645	-955 648
Rörelseresultat		-55 922	-2 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 662	-40 152
Summa finansiella poster		-28 662	-40 208
Resultat efter finansiella poster		-84 584	-42 641
Resultat före skatt		-84 584	-42 641
Årets resultat		-84 584	-42 641

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 050 563	41 278 072
Inventarier, verktyg och installationer	7	35 567	44 458
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>41 086 130</i>	<i>41 322 530</i>
Summa anläggningstillgångar		41 086 130	41 322 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		205 599	196 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 554	48 275
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>238 153</i>	<i>244 812</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		846 765	653 882
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>846 765</i>	<i>653 882</i>
Summa omsättningstillgångar		1 084 918	898 694
SUMMA TILLGÅNGAR		42 171 048	42 221 224

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 132 111	37 132 111
Fond för yttre underhåll	543 303	451 203
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>37 675 414</i>	<i>37 583 314</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 510 044	-1 375 304
Årets resultat	-84 583	-42 641
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 594 627</i>	<i>-1 417 945</i>
Summa eget kapital	36 080 787	36 165 369
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 500 000
		5 500 000
Summa långfristiga skulder	5 500 000	5 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	37 284	17 356
Skatteskulder	129 813	122 588
Övriga skulder	51 504	54 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 662	361 193
Summa kortfristiga skulder	590 263	555 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 171 050	42 221 224

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångarna redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Typ	Antal år
Byggnader	150
Förbättringsarbeten	20-40
Inventarier	10

Not 2	Föreningens intäkter	2017	2016
	Årsavgifter	624 537	642 980
	Hyror lokaler	247 835	246 241
	Hysesintäkter	55 224	54 854
	Övriga intäkter	15 127	9 140
		942 723	953 215

Not 3	Fastighetskostnader	2017	2016
	El	39 865	28 449
	Värme	228 410	146 597
	Vatten och avlopp	41 570	37 787
	Fastighetsskatt/-avgift *	65 635	64 178
	Fastighetsförsäkring	31 039	29 326
	Kabel-TV	12 161	30 004
	Renhållning	41 378	41 334
	Städning	40 048	26 258
	Fastighetsskötsel	50 276	36 516
	Snöskottning/avtal	11 546	28 589
	Underhållsplan	0	0
	Rep och underhåll av fastighet	78 769	55 716
	Reparationer hissar	7 576	5 491
	Kostnader lägenhet 30	0	12 010
	Kostnader vid upplåtelse av vind	0	0
	Servicekontrakt	8 554	10 214
		656 827	552 469

* Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2017 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenheter: lokaler till 1% av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften erläggs med det lägsta av värdet 1315 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde som löper på bostäder.

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Porto, kopior mm	2 948	3 735
	Diverse omkostnader	2 995	58 809
	Ekonomisk förvaltning	29 556	36 015
	Berfaraade hyresförluster	0	0
	Förändring styrelsearvode	0	0
	Revisonsarvode	11 699	10 000
	Konsultarvoden	0	0
		47 198	108 559

Not 5	Anställda och personalkostnader	2017	2016
-------	---------------------------------	------	------

Upplysning om löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl. pensionskostnader och om fördelning mellan styrelseledamöter och verkställande direktör respektive anställda

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvoden	44 300	44 300
Totala löner och andra ersättningar	44 300	44 300

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 920	13 920
---------------------------------------	--------	--------

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

58 220	58 220
--------	--------

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 250 832	42 250 832
	Utgående anskaffningsvärden	42 250 832	42 250 832
	Ingående avskrivningar	-972 760	-745 251
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-227 509	-227 509
	Utgående avskrivningar	-1 200 269	-972 760
	Redovisat värde	41 050 563	41 278 072
	Taxeringsvärden byggnader	15 399 000	15 399 000
	Taxeringsvärden mark	15 288 000	15 288 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	88 913	88 913
	Utgående anskaffningsvärden	88 913	88 913
	Ingående avskrivningar	-44 455	-35 564
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-8 891	-8 891
	Utgående avskrivningar	-53 346	-44 455
	Redovisat värde	35 567	44 458

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank fastighetslån, ränta 0,459% ändringsdatum 2018-01-28	5 500 000	5 500 000
	Förfaller senare än 5 år	5 500 000	5 500 000

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	11 800 000 11 800 000	11 800 000 11 800 000
	Summa ställda säkerheter	11 800 000	11 800 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

2018-05-04




Per Bengtsson



Viktor Pettersson



Cecilia Hellstadius



Mats Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-09



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor