

Årsredovisning
för
Brf Katthuvudet 9

769605-3771

Räkenskapsåret

2018

Handwritten signatures and initials:
A signature with a checkmark, the initials "DM", another signature, and a long diagonal line.

Styrelsen för Brf Katthuvudet 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Katthuvudet 9 byggdes 1937 och har värdeår 1937. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1144 kvm varav 940 kvm utgör lägenhetsyta och 204 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 364 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Firma Claes Keve.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are four distinct marks: a large stylized signature, a smaller signature, and two sets of initials.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

| Verksamhet | Yta | Kontraktets löptid |
|----------------------------|---------|--------------------|
| N.A Företagsförvaltning AB | 150 kvm | 2019-03-31 |
| Cave Publishing | 54 kvm | 2020-03-31 |

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|------------|
| Leif Magnusson | Ordförande |
| Fredrik Arnegård | Ledamot |
| Nina Lindgren | Ledamot |
| Per Moberg | Ledamot |

Revisor har varit Ulla Rasmussen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-06-09.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22 878 000 kr varav 4 694 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 18 400 000 kr samt lokaler 4 478 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.



| Flerårsöversikt (kr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 037 537 | 1 029 830 | 1 032 436 | 1 023 010 |
| Resultat efter finansiella poster | -153 943 | 151 236 | 163 780 | 239 977 |
| Soliditet (%) | 60,1 | 60,0 | 60,5 | 59,2 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 627 | 627 | 627 | 646 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 9 591 | 9 750 | 9 444 | 10 179 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 26 | 22 | 18 | 18 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 156 | 156 | 160 | 154 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 49 | 45 | 45 | 39 |
| Avsättn. till underhållsfond/kvm tot | 60 | 60 | 60 | 51 |

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 12 872 030 | 1 540 725 | 656 866 | -1 332 730 | 151 235 | 13 888 126 |
| Reservering yttre fond | | | 68 634 | -68 634 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 151 235 | -151 235 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -153 943 | -153 943 |
| Belopp vid årets utgång | 12 872 030 | 1 540 725 | 725 500 | -1 250 129 | -153 943 | 13 734 183 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 181 495 |
| reservering till yttre fond enligt stadgar | -68 634 |
| årets förlust | -153 943 |
| | -1 404 072 |

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 404 072
-1 404 072

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

[Handwritten signatures and initials]

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 037 537 | 1 029 831 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 037 537 | 1 029 831 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -806 215 | -493 246 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -48 581 | -47 997 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -184 285 | -184 285 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 039 081 | -725 528 |
| Rörelseresultat | | -1 544 | 304 303 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -152 399 | -153 070 |
| Summa finansiella poster | | -152 399 | -153 068 |
| Resultat efter finansiella poster | | -153 943 | 151 235 |
| Resultat före skatt | | -153 943 | 151 235 |
| Årets resultat | | -153 943 | 151 235 |






| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 21 250 736 | 21 435 022 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 340 681 | 1 194 605 |
| Övriga fordringar | | 12 316 | 10 626 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 35 561 | 31 722 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 388 558 | 1 236 953 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 292 928 | 578 380 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 681 486 | 1 815 333 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 932 222 | 23 250 355 |



Balansräkning **Not** **2018-12-31** **2017-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 412 755

14 412 755

Fond för yttre underhåll

725 500

656 866

Summa bundet eget kapital

15 138 255

15 069 621

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 250 129

-1 332 730

Årets resultat

-153 943

151 235

Summa fritt eget kapital

-1 404 072

-1 181 495

Summa eget kapital

13 734 183

13 888 126

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

9 015 467

9 165 295

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-212 004

-212 008

Summa långfristiga skulder

8 803 463

8 953 287

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

212 004

212 008

Förskott från kunder

2 648

2 648

Leverantörsskulder

48 806

44 683

Övriga skulder

4 568

15 844

Förutbetalda avgifter och hyror

83 164

91 462

Upplupna kostnader

8

43 554

42 297

Summa kortfristiga skulder

394 744

408 942

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 932 390

23 250 355

Ej bokfört resultat

-168

0

FA

W

m

W

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnader | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 40 år |
| Stambyte | 40 år |
| Tak | 20 år |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 589 084 | 589 084 |
| Hysesintäkter bostäder | 21 996 | 21 996 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 376 214 | 369 955 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 44 767 | 44 767 |
| Pantförskrivningsavgift | 1 820 | 1 782 |
| Överlåtelseavgift | 3 414 | 2 228 |
| Öres- och kronutjämning | 243 | 19 |
| | 1 037 538 | 1 029 831 |

FA
K
me

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och städning grundavtal | 30 961 | 28 930 |
| Övr. besiktn./kontroller | 0 | 3 134 |
| Hiss serviceavtal | 11 557 | 5 309 |
| Tvättstuga | 0 | 16 542 |
| Trapphus | 200 588 | 0 |
| Dörrar och lås | 5 628 | 6 574 |
| VA | 153 439 | 18 618 |
| Ventilation | 0 | 1 387 |
| Hissar | 0 | 28 602 |
| Elavgifter | 29 340 | 24 603 |
| Uppvärmning | 178 696 | 179 006 |
| Vatten | 56 170 | 51 405 |
| Sophämtning | 19 932 | 19 198 |
| Grovsopor | 6 179 | 2 699 |
| Fastighetsförsäkring | 28 192 | 25 111 |
| Kabel-tv | 5 209 | 6 915 |
| Bredband | 1 727 | 0 |
| Fastighetsskatt | 44 780 | 44 780 |
| Kommunal fastighetsavgift | 32 088 | 29 832 |
| Justering fast.skatt/avgift | 1 728 | 600 |
| | 806 214 | 493 245 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 288 | 0 |
| Inkasso- och KFM-avgifter | 0 | 1 270 |
| Administration, kontorsmaterie | 1 229 | 980 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 38 596 | 37 957 |
| Bankkostnader | 2 405 | 2 793 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 063 | 4 997 |
| | 48 581 | 47 997 |

Not 4 Byggnader och mark

[Handwritten signatures and initials]

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 687 396 | 16 687 396 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 687 396 | 16 687 396 |
| Ingående avskrivningar | -2 285 075 | -2 100 790 |
| Årets avskrivningar | -184 285 | -184 285 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 469 360 | -2 285 075 |
| Utgående redovisat värde | 14 218 036 | 14 402 321 |
| Taxeringsvärden byggnader | 8 184 000 | 8 184 000 |
| Taxeringsvärden mark | 14 694 000 | 14 694 000 |
| | 22 878 000 | 22 878 000 |
| Bokfört värde byggnader | 14 218 036 | 14 402 321 |
| Bokfört värde mark | 7 032 700 | 7 032 700 |
| | 21 250 736 | 21 435 021 |

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 23 539 | 20 345 |
| Förutbetald kabel-TV | 1 789 | 1 727 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 10 233 | 9 649 |
| | 35 561 | 31 721 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långlivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 1,84 | 3 mån | 1 914 195 | 1 949 024 |
| SBAB | 1,84 | 3 mån | 1 914 195 | 1 949 024 |
| SBAB | 1,84 | 3 mån | 1 914 195 | 1 949 024 |
| SBAB | 1,54 | 3 mån | 1 401 164 | 1 404 419 |
| SBAB | 1,53 | 3 mån | 1 390 999 | 1 413 804 |
| SBAB | 1,53 | 3 mån | 480 719 | 500 000 |
| | | | 9 015 467 | 9 165 295 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -212 008 | -407 096 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 927 300 | 11 927 300 |
| | 11 927 300 | 11 927 300 |

Not 8 Upplupna kostnader

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen kostnad el | 2 532 | 2 401 |
| Upplupen kostnad värme | 24 487 | 26 707 |
| Upplupen kostnad hiss | 3 682 | 2 072 |
| Upplupna räntekostnader | 9 978 | 9 728 |
| Upplupen kostnad ventilationsarbete | 0 | 1 387 |
| Upplupen kostnad städning | 2 875 | 0 |
| | 43 554 | 42 295 |

Stockholm den 15/6 2019


Leif Magnusson
Ordförande


Nina Lindgren
Ledamot


Fredrik Arnegård
Ledamot


Per Moberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2019

Ulla Rasmussen
Revisor

