

Årsredovisning

Brf Katten 4

716417-8431

Styrelsen för Brf Katten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| <u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u> | <u>SIDA</u> |
|-----------------------------|-------------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4 |
| - Resultaträkning | 5 |
| - Balansräkning | 6 - 7 |
| - Noter | 8 - 10 |
| - Underskrifter | 10 |

FW
AE
FS

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

Fanny Strand, ordförande
Filip Widebäck, ledamot
Adam Eriksson, ledamot
Jurinda Geni, suppleant
Martin Bjurek, suppleant

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Lina Tesch
Jeanette Lilja

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22.
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.

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 1 590 750 kronor.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ledamöter erhöll arvoden om 22 750 kronor, exkl sociala kostnader. Utbetalning sker under 2020.

RW
AE
FS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren hade föreningen en gemensam städdag där gemensamma utrymmen på vinden, trapphuset samt trädgården sågs över.

Föreningen avvaktar med en avgiftsförhöjning tills dörrprojektet är avslutat, vilket förväntas bli under 2020. Föreningen har en dialog med Svenska Skydd för att avsluta projektet med säkerhetsdörrarna som påbörjades 2015 men som på grund av diverse fel ännu inte är slutbesiktigat.

Rören i tvättstugan behöver ses över och arbetet förväntas börja under 2020.

MEDLEMSINFORMATION Antal

| | |
|---------------------------------------|----|
| Medlemmar vid räkenskapsårets början: | 35 |
| Tillkommande medlemmar under året: | 4 |
| Avgående medlemmar under året: | 5 |
| Medlemmar vid räkenskapsårets slut: | 36 |

Under året har 3 överlåtelse skett. De nya medlemmarna hälsas välkomna av föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

| | 1901-1912 | 1801-1812 | 1701-1712 | 1601-1612 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 727 | 727 | 727 | 727 |
| Resultat efter finansiella poster | -54 | 38 | -159 | -2 |
| Soliditet % | 70 | 69 | 69 | 69 |
| Balansomslutning | 5 666 | 5 802 | 5 812 | 5 997 |
| Årsavgift bostäder kr/kvm | 715 | 715 | 715 | 715 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 563 284 | 2 687 801 | 439 200 | -1 697 225 | 38 277 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 38 277 | -38 277 |
| Förändring av underhållsfond | | | 71 400 | -71 400 | |
| Årets resultat | | | | | -53 693 |
| Belopp vid årets utgång | 2 563 284 | 2 687 801 | 510 600 | -1 730 348 | -53 693 |

PW
AE
FS

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 730 349 |
| Årets resultat | -53 693 |
| Summa | -1 784 042 |

Förslag till disposition:

| | |
|---------------------------------|------------|
| Avsättning till underhållsfond* | 94 200 |
| Balanseras i ny räkning | -1 878 242 |
| Summa | -1 784 042 |

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

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

FV
AE
FS

RESULTATRÄKNING

| | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 726 828 | 726 828 |
| Övriga rörelseintäkter | | – | 540 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 726 828 | 727 368 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -523 650 | -453 240 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -53 521 | -57 762 |
| Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter | | – | -460 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -166 824 | -165 034 |
| Summa rörelsekostnader | | -743 995 | -676 496 |
| Rörelseresultat | | -17 167 | 50 872 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | – | 21 182 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -36 526 | -33 777 |
| Summa finansiella poster | | -36 526 | -12 595 |
| Resultat efter finansiella poster | | -53 693 | 38 277 |
| Resultat före skatt | | -53 693 | 38 277 |
| Årets resultat | | -53 693 | 38 277 |

AEW
AE
XS

BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 4 796 951 | 4 963 775 |
| Pågående projekt | | 108 112 | 108 112 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 4 905 063 | 5 071 887 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 800 | 2 800 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 907 863 | 5 074 687 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | – | 2 205 |
| Övriga fordringar | | 23 904 | 27 656 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 47 672 | 45 611 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 71 576 | 75 472 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 686 708 | 652 312 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 686 708 | 652 312 |
| Summa omsättningstillgångar | | 758 284 | 727 784 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 666 147 | 5 802 471 |

FW
AE
FS

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget Kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 2 563 284 | 2 563 284 |
| Upplåtelseavgifter | 2 687 801 | 2 687 801 |
| Fond för yttre underhåll | 510 600 | 439 200 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>5 761 685</i> | <i>5 690 285</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -1 730 349 | -1 697 225 |
| Årets resultat | -53 693 | 38 277 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>-1 784 042</i> | <i>-1 658 948</i> |
| Summa eget kapital | 3 977 643 | 4 031 337 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 1 555 350 | 1 590 750 |
| Summa långfristiga skulder | 1 555 350 | 1 590 750 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kort del av långfristiga lån | 35 400 | 35 400 |
| Leverantörsskulder | 53 946 | 48 027 |
| Skatteskulder | 1 770 | 3 931 |
| Övriga skulder | 480 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 41 558 | 93 026 |
| Summa kortfristiga skulder | 133 154 | 180 384 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 5 666 147 | 5 802 471 |

FW
AE
FS

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

| 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 | 2019 | 2018 |
|-------|------------------------|----------------|----------------|
| | Årsavgifter bostäder | 699 348 | 699 348 |
| | Hysesintäkter bostäder | 27 480 | 27 480 |
| | Summa | 726 828 | 726 828 |

| Not 2 | Driftskostnader | 2019 | 2018 |
|-------|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Fastighetsförsäkring | -46 068 | -44 305 |
| | Fastighetsstädning | -26 844 | -26 938 |
| | Hissbesiktning | -1 839 | -1 771 |
| | Förbrukningsmaterial/-inv. | -5 478 | -168 |
| | El | -17 790 | -17 906 |
| | Uppvärmning | -203 661 | -208 735 |
| | Vatten och avlopp | -50 595 | -24 748 |
| | Vatten och avlopp tidigare år | -19 368 | - |
| | Sophämtning/renhållning | -33 544 | -31 412 |
| | Kabel-TV | -32 768 | -32 030 |
| | Grundavtal hissar | -11 677 | -11 412 |
| | Fastighetsavgift/skatt | -42 687 | -41 447 |
| | Reparation och underhåll | -13 266 | -150 |
| | Reparation och underhåll hiss | - | -2 249 |
| | Reparation och underhåll VVS | -18 065 | -2 100 |
| | Reparation och underhåll el | - | -1 400 |
| | Snöröjning/sandning | - | -6 469 |
| | Summa | -523 650 | -453 240 |

FW
AE
FS

| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|-------|------------------------------|----------------|----------------|
| | Revisionsarvode | -12 435 | -12 498 |
| | Kameral förvaltning | -29 264 | -28 616 |
| | Kameral förvaltning, extra | -1 500 | - |
| | Övriga kostnader, admin m.m. | -347 | -1 200 |
| | Föreningsomkostnader | -1 920 | -2 480 |
| | Bankkostnader | -2 695 | -2 523 |
| | Hemsida | -977 | -714 |
| | Stämmokostnader | -4 384 | -5 534 |
| | Inkassokostnader | - | -198 |
| | Övriga främmande tjänster | - | -4 000 |
| | Summa | -53 522 | -57 763 |

| Not 4 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden Byggnad | 5 678 577 | 5 678 577 |
| | Ingående anskaffningsvärden Mark | 1 926 530 | 1 926 530 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 7 605 107 | 7 605 107 |
| | Ingående avskrivningar | -2 641 332 | -2 476 298 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -166 824 | -165 034 |
| | Utgående avskrivningar | -2 808 156 | -2 641 332 |
| | Redovisat värde | 4 796 951 | 4 963 775 |
| | Taxeringsvärde: | | |
| | Byggnad 9 800 000 | | |
| | Mark 21 600 000 | | |

| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--|---------------|---------------|
| | Fastighetsförsäkring | 31 928 | 30 104 |
| | Kabel-TV | 8 310 | 8 191 |
| | Frubo AB | 7 434 | 7 316 |
| | Summa | 47 672 | 45 611 |

| Not 6 | Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Danske Bank 1235-02-42056 2020-04-30 2,231% | 1 590 750 | 1 626 150 |
| | Kort del av långfristiga lån | -35 400 | -35 400 |
| | Summa | 1 555 350 | 1 590 750 |

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 1 413 750 kronor.

FW
AE
XS

| Not 7 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Förskottsinsbetalda hyror/årsavgifter | -15 579 | -62 417 |
| | Suez | - | -482 |
| | Fortum | -25 979 | -30 127 |
| | Summa | -41 558 | -93 026 |

| Not 8 | Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 2 285 000 | 2 285 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 2 285 000 | 2 285 000 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-



Fanny Strand



Filip Widebäck



Adam Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor