

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning. Fram till årsstämman 31 maj 2017:

Olle Berglund
Lisa Bergbom
Catherine Hugosson
Erik Rolfhamre
Linnea Söderström (Suppleant)
Peter Tiberg (Suppleant)

Efter årsstämman 31 maj 2017:

John Björk
Lisa Bergbom
Erik Rolfhamre
Linnea Nyström
Sara Melinder
Linnea Söderström (suppleant)
Carlo Markmeyer (suppleant)

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017.

Styrelsen har under 2017 avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts fr.o.m. 2008-01-01 av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Lotta Lehmann.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till en lägenhet överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen äger fastigheten Katthuvudet 29 i Stockholms stad. Fastigheten består av markareal om 347 kvadratmeter och en huvudbyggnad bestående av 23 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 076 kvadratmeter och lokalytan till 72 kvadratmeter, totalt 1 148 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1933.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 2 504 800 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2016 uppgår till 23 466 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	5 600 000	16 600 000	22 200 000
Lokaler	600 000	666 000	1 266 000
Totalt	6 200 000	17 266 000	23 466 000

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört en stor rensning i cykelförrådet samt på gården.

Efter att den stora almen på granntomten försvunnit tidigare planterade vi flera nya träd på vår del. De två övriga föreningarna på gården gjorde också en del förnyelse.

Arbetet med OVK fortsattes av styrelsen och åtgärder diskuteras.

Möjligheterna att bygga en gemensam takterass har undersökts. Beslut ligger på framtiden.

Styrelsen fick flera nya medlemmar och har genom att ta del av kurser och föreläsningar ho Fastighetsägarna höjt sin kompetens.

Plattformen för det gemensamma styrelsematerialet har bytts från Yahoo groups till Dropbox.

Ett stort arbete pågår med att dokumentera avtal mm samt att skriva ner rutiner för att underlätta arbetet för kommande styrelsemedlemmar.

Det arbete som tidigare styrelse gjort för att få ner räntekostnaderna bär nu frukt.

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 32 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 32.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	773 664	810 056	846 884	846 884
Resultat efter finansiella poster	22 836	48 314	55 389	124 131
Soliditet (%)	69,81	69,97	66,27	65,92
Balansomslutning	8 997 732	8 944 345	9 370 833	9 335 882
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	2 328	2 341	2 791	2 820
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	3,34	3,81	4,1
Årsavgift per kvm	616	616	685	685

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 379 400	2 145 475	899 558	-2 165 653
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhållsfond			70 398	-70 398
Årets resultat				22 836
Belopp vid årets utgång	5 379 400	2 145 475	969 956	-2 213 215

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 236 051
Årets resultat	22 836
	<u>-2 213 215</u>

Förslag till disposition:

Avsättning yttre underhållsfond	70 398
Balanseras i ny räkning	<u>-2 283 613</u>
	-2 213 215

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	773 664	810 056
Övriga rörelseintäkter		<u>340</u>	<u>6 595</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		774 004	816 651
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-551 986	-532 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-152 260</u>	<u>-152 260</u>
Summa rörelsekostnader		-704 246	-684 586
Rörelseresultat		69 758	132 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5	11
Räntekostnader		<u>-46 927</u>	<u>-83 762</u>
Summa finansiella poster		-46 922	-83 751
Resultat efter finansiella poster		22 836	48 314
Resultat före skatt		22 836	48 314
Årets resultat		<u>22 836</u>	<u>48 314</u>

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

4

7 844 3757 996 635

7 844 375

7 996 635

7 844 375

7 996 635

5

30 22124 291

30 221

24 291

1 123 136923 419

1 123 136

923 419

1 153 357

947 710

8 997 732**8 944 345**

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Yttre underhållsfond

Summa bundet eget kapital

2017-12-31

2016-12-31

Not

5 379 400

5 379 400

2 145 475

2 145 475

969 956899 558

8 494 831

8 424 433

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-2 236 051

-2 213 967

22 83648 314

-2 213 215

-2 165 653

Summa eget kapital

6 281 616

6 258 780

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

2 504 8002 518 380

2 504 800

2 518 380

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

63 106

46 335

5 812

4 351

54 626

48 578

87 77267 921

211 316

167 185

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 997 732****8 944 345**

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och standardförbättringar byggnader
Balkonger
Fibernät
Entré

Antal år

67
50
20
20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

Hysesintäkter lokaler momsfri
Årsavgifter bostäder

2017

110 436
663 228

773 664

2016

110 000
700 056

810 056

Not 3 Övriga externa kostnader

Elavgifter för belysning
Uppvärmning
Sophantering/Renhållning
Vatten och avlopp
Hissar service
Lokalvård
Snöröjning
Rep/underhåll av fastighet
Fastighetsskatt
Fastighetsförsäkringar
Förbrukningsinventarier
Trädgårdskostnader
Förbrukningsmaterial
Övriga resekostnader
Möteskostnader
Kontorsmateriel
KabelTV
Redovisningstjänster
Serviceavg branchorgan
Bankkostnader
Övriga externa tjänster
Tidningar/tidskrifter/facklitt
Teknisk förvaltning
Rep & underh av inventarier

2017

20 541
226 009
39 747
33 080
17 899
22 773
6 250
4 190
42 905
21 785
1 039
6 969
1 045
0
25 693
0
28 587
33 881
4 997
1 200
600
0
8 080
4 716

551 986

2016

19 711
225 869
26 966
41 334
5 901
20 963
20 000
20 574
41 824
19 493
98
498
1 279
176
16 082
110
27 944
33 551
4 950
3 853
700
451
0
0

532 327

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 774 444	10 774 444
Utgående anskaffningsvärden	10 774 444	10 774 444
Ingående avskrivningar	-2 777 809	-2 625 549
Årets avskrivningar	-152 260	-152 260
Utgående avskrivningar	-2 930 069	-2 777 809
Redovisat värde	7 844 375	7 996 635

Not 5 Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	2 170	2 181
Redovisning	2 877	2 671
Kabel-Tv	7 260	7 146
Försäkring	7 611	6 562
Hiss-kostnader	5 303	4 733
Amortering	0	998
Snöröjning	5 000	0
	30 221	24 291

Not 6 Övriga skulder kreditinstitut **2017-12-31**

Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 är 2 504 800 kronor:

Lån 1: 400 560 kronor är placerat hos Stadshypotek till en ränta på 1,62 % fram till konverteringstidpunkten 2018-06-01.

Lånet amorteras med 1% per år av beloppet på villkorsändringsdagen.

Lån 2: 367 064 kronor är placerat hos Stadshypotek till en ränta på 2,29 % fram till konverteringstidpunkten 2020-01-30.

Lånet amorteras med 3 992 kr per år.

Lån 3: 1 737 176 kronor är placerat hos Stadshypotek till en ränta på 1,61 % Lånet amorteras med 4350 kr per år

Not 7 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	535	1 373
El-kostnader	1 905	1 904
Värme	33 755	32 987
Sophantering	1 356	686
Lokalvård	1 690	1 640
Förskottsbetalda avgifter och hyror	48 531	29 331
	87 772	67 921

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000

Brf Katthuvudet 29

Org.nr. 716418-0940

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Stockholm


Lisa Bergbom


John Björk


Erik Rolfhamre


Sara Melinder


Linnea Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats den


Lotta Lehmann

Förtroendevald revisor

**Revisionsberättelse avseende BRF Katthuvudet 29,
Tavastgatan 14, Stockholm**

Räkenskapsåret 2017

Jag, Lotte Lehmann, har vid årsstämman 2017 valts till revisor med uppdrag att utföra revision av räkenskapsår 2017.

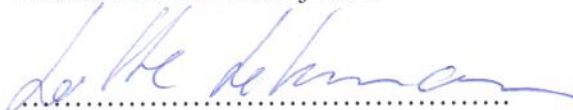
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2017.

Årsredovisningen har upprättats av redovisningskonsulterna och vid genomgång av verifikaten och årsredovisning har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag kan sålunda tillstyrka att stämman:

- fastställer resultaträkning och balansräkning;
- disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen;
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2017.

Stockholm den 18 maj 2018



.....
Lotte Lehmann