

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Katthuvudet 1**

716417-7144

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Katthuvudet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter som bostad åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-04-14.

Föreningens fastighet, Katthuvudet 1 uppfördes 1929 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 37 st lägenheter och 2 st lokaler, var av 2 lokaler är hyresrätter.

Total bostadsyta: 2 487 kvm                      Total lokalyta: 97,5 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Konstnär	37,0	2016-12-31
Galleri/Café	60,5	2019-10-01

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 640 141 (670 141) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-26 bestått av:

Ordinarie ledamöter:    Vasilis Stavropoulos  
                              Jennie Eriksen  
                              Jan Boija  
                              Linus Fellbom  
                              Niclas Grahn

Suppleanter: Mats Bokström

Fram till föreningsstämman var Lennart Sandborg och Siri Isgren ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie: Jonas Olsson Godkänd revisor, Stromson Revision & Rådgivning  
Robert Ohlsson Internrevisor

Suppleant: Kjell Östberg

Valberedning:

Carl-Uno Pålstedt  
Lennart Sandborg

Styrelsen har under året haft 6 (6) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts löpande.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-03-16.  
OVK besiktning har skett 2014-03-28.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 157 644 kronor.

Fasadrenovering har påbörjats och beräknas bli klar under 2016.


#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 1 (3) överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelser har beviljats.  
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 45 medlemmar, avgående 1 och tillkommande 1, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 45 vid årets slut.

Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 uppgår till 575 kr/kvm.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1 500 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras med 500 kr vid varje pantsättning

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. 

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 575	1 575	1 575	1 574
Resultat efter finansiella poster (tkr)	244	23	169	98
Soliditet (%)	43	42	41	40
Kassalikviditet (%)	242	191	173	149
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	163	163	163	154
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 595	1 432	1 269	1 115
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	575	575	575	575
Lån kronor per kvm yta (bostadsyta)	3 148	3 218	3 288	3 358

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 963 238
årets vinst	244 058
	<b>2 207 296</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	163 362
i ny räkning överföres	2 043 934
	<b>2 207 296</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 574 772	1 574 845
Övriga rörelseintäkter		69 731	77 239
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 644 503</b>	<b>1 652 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-906 780	-1 091 205
Övriga externa kostnader	5	-151 840	-131 151
Personalkostnader	6	-71 901	-68 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 574	-166 849
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 295 096</b>	<b>-1 458 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>349 407</b>	<b>194 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	1 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 667	-172 950
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 349</b>	<b>-171 008</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>244 058</b>	<b>23 027</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>244 058</b>	<b>23 027</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>244 058</b>	<b>23 027</b> ✓

<b>Balansräkning</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 256 325	13 420 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 256 325</b>	<b>13 420 899</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 256 725</b>	<b>13 421 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 171 550	988 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 251	30 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 199 801</b>	<b>1 019 206</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 685	685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>30 685</b>	<b>685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 230 486</b>	<b>1 019 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 487 211</b>	<b>14 441 190</b> ↙

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	2 442 840	2 442 840
Yttre reparationsfond		1 648 005	1 484 643
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 090 845</b>	<b>3 927 483</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 963 238	2 103 574
Årets resultat		244 058	23 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 207 296</b>	<b>2 126 601</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 298 141</b>	<b>6 054 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 655 961	7 829 849
Övriga skulder		24 000	24 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 679 961</b>	<b>7 853 849</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		173 888	173 888
Leverantörsskulder		49 632	72 032
Skatteskulder		5 004	4 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	280 585	282 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>509 109</b>	<b>533 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 487 211</b>	<b>14 441 190</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		14 236 000	14 236 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>14 236 000</b>	<b>14 236 000</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	200 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. 



### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	138 336	138 408
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	6 228	6 228
Årsavgifter bostäder	1 430 208	1 430 209
Övriga ersättningar och intäkter	63 231	33 321
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 500	6 000
Övriga fakturerade kostnader	0	37 918
	<b>1 644 503</b>	<b>1 652 084</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	157 644	144 760
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	208 125
	<b>157 644</b>	<b>352 885</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	69 123	66 014
Obligatorisk ventilationskontroll	0	44 276
Besiktning / Serviceavtal	5 331	8 854
Yttre skötsel / Snöröjning	21 500	28 125
Fastighetsel	31 564	34 599
Uppvärmning	300 619	299 442
Vatten	45 053	38 787
Sophämtning	43 533	49 607
Fastighetsförsäkring	35 910	40 393
Självrisk/reparation försäkringsskador	144 500	36 170
Försäkringsersättningar	-55 700	-14 128
Kabel-TV / Internet	47 172	46 612
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	60 531	59 569
	<b>749 136</b>	<b>738 320</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	19 897	22 987
Revisionsarvode	15 885	16 533
Förvaltningsarvode	84 262	80 972
Övriga externa tjänster/kostnader	23 465	5 550
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 331	5 109
	<b>151 840</b>	<b>131 151</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2015	2014
Styrelsearvoden	58 100	56 900
Sociala avgifter	13 801	11 944
	<b>71 901</b>	<b>68 844</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 984 476	12 984 476
Ingående anskaffningsvärden mark	3 320 376	3 320 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 304 852</b>	<b>16 304 852</b>
Ingående avskrivningar	-2 883 953	-2 719 379
Årets avskrivningar	-164 574	-164 574
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 048 527</b>	<b>-2 883 953</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 256 325</b>	<b>13 420 899</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 746 000	27 746 000
Taxeringsvärden mark	26 708 000	26 708 000
	<b>54 454 000</b>	<b>54 454 000</b>

I utgående redovisat värde ingår:  
Byggnad, 8 338 807 kronor.  
Trapphusrenovering, 1 501 576 kronor.  
Fjärrvärmväxlar, 95 566 kronor.

**Not 8 Övriga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	16 903	16 808
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 154 647	971 862
	<b>1 171 550</b>	<b>988 670</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 119	13 673
Förutbetald kabel-TV	12 062	11 793
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 070	5 070
	<b>28 251</b>	<b>30 536</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 442 840	1 484 643	2 103 574	23 027
Disposition av föregående års resultat:		163 362	-140 335	-23 027
Årets resultat				244 058
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 442 840</b>	<b>1 648 005</b>	<b>1 963 239</b>	<b>244 058</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 163 362/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Balkongfonden uppgår till 52 533 kronor per 2015-12-31.

**Not 11 Medlemsinsatser**

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	1 775 564	1 775 564
Upplåtelseavgifter	667 276	667 276
	<b>2 442 840</b>	<b>2 442 840</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

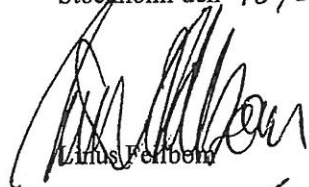
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea 3978 81 41366	0,80	Rörligt 3-mån	3 652 500	3 722 500
Nordea 3978 84 29025	0,90	Rörligt 3-mån	3 995 349	4 095 237
Nordea 3978 85 79663	1,601	Rörligt 3-mån	182 000	186 000
			<b>7 829 849</b>	<b>8 003 737</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-173 888	-173 888

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 960 409 kronor. ↵

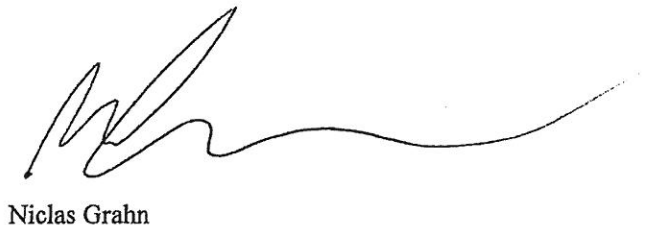
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	58 100	56 600
Upplupna sociala avgifter	18 255	17 783
Upplupna räntekostnader	9 004	21 351
Förskottsbetalda hyror och avgifter	116 421	114 077
Periodisering hyror manuella	8 240	8 233
Upplupna uppvärmningskostnader	42 065	48 884
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	0
	<b>280 585</b>	<b>282 928</b>

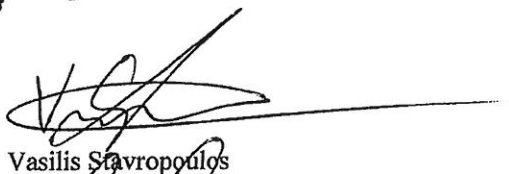
Stockholm den 10/5-2016



Linnus Fernberg



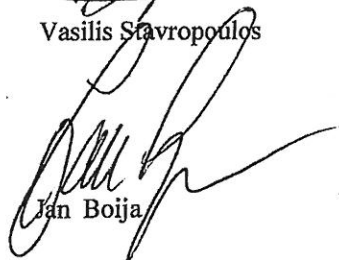
Niclas Grahn



Vasilis Stavropoulos

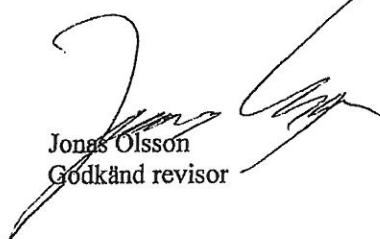


Jennie Eriksen



Jan Boija

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10.



Jonas Olsson  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Katthuvudet 1  
Org.nr. 716417-7144

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katthuvudet 1 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2015 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Katthuvudet 1 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

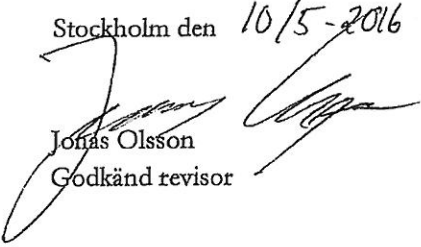
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 10/5-2016

  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor

Stromson