

Årsredovisning för
Brf Katthuvudet 29

716418-0940

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 29, 716418-0940 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 1983. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-24

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Katthuvudet 29 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns ett flerfamiljshus med totalt 23 bostadslägenheter och 2 lokaler på adress Tavastgatan 14. Föreningens byggnader uppfördes 1933 och har värdeår 1963.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter

Bostadsytan uppgår till 1 076 kvm. Lokalytan uppgår till 72 kvm. Markarealen är 347 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok och kokvrå	2 st
1 rok och kök	8 st
2 rok och kök	11 st
4 rok och kök	2 st
	23 st

Fastighetens tekniska status

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förvaltningsavtal

Städtjänster - Söder om Söder Kontor och Fastighetsservice AB
Snöröjning och halkbekämpning - DB Tak & Entreprenad AB
Ekonomisk förvaltning - Fastum AB tom 2019-10-31 därefter Brf Ekonomen i Stockholm AB
Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11 st. Antalet medlemmar som utträtt är 10 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33 st. Under året har tre överlåtelser skett. Föregående år registrerades en överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst fem ledamöter och med lägst en eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-05-20 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

John Björk	Ordförande
Erik Rolfhamre	Ledamot
Sara Melinder	Ledamot
Tobias Ramseid	Ledamot
Jan Erik Kontio	Ledamot

Gustav A. Jahnsen	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till föreningens revisor har utsetts Maria Jonsson samt revisorssuppleant Hanna Svantesson. Avgående revisor Lotta Lehmann.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare till Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Föreningen har bytt bank från Nordea till Handelsbanken.

Matavfallssortering har installerats samt viktbaserad taxa för densamma.

Tidigare avtal för snöskottning med DM Tak AB har sagts utt. Nytt avtal för snöskottning har tecknats med DB Tak och & Entreprenad AB.

Köp av nytt torkskåp samt installation av densamma till tvättrummet har skett.

Trädgårdsgruppen har planterat nya träd på tomten.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2020 har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 616 (fg. år 616) kr per kvm.

Ekonomisk översikt

<i>Flerårsöversikt</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	616	616	650	650	685
Hyror lokaler, kr/kvm LOA	1 997	1 543	1 528	1 528	1 528
Sparande = kassaflöde, kr/kvm	109	152	153	175	180
Driftkostnader och externa kostnader, kr/kvm	477	431	481	464	476
Avskrivning, kr/kvm	116	133	133	133	132
Räntekostnader, kr/kvm	35	37	41	73	100
Avsättning yttre underhållsfond, kr/kvm	61	61	61	61	62
Genomsnittlig kostnadsränta, 31 december	1,4 %	1,4 %	2,0 %	3,34 %	3,81 %
Låneskuld, kr/kvm	2 376	2 317	2 328	2 341	2 791
Yttre underhållsfond, tkr	1 111	1 040	970	900	828
Nettoomsättning, tkr	815	774	774	810	847
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9	22	23	48	55
Soliditet, %	70,0 %	70,0 %	69,8 %	70,0 %	66,3 %

*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA = Sparande. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar, amorteringar eller extraordinära kostnadsökningar

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	5 379 400	2 145 475	1 040 354	-2 261 684
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre underhållsfond			70 398	-70 398
Årets resultat				-8 630
Vid årets slut	5 379 400	2 145 475	1 110 752	-2 340 712

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 332 082
årets resultat	-8 630
Totalt	-2 340 712
Disponeras för	
yttre underhållsfond	70 398
Uttag från yttre underhållsfond	-27 370
balanseras i ny räkning	-2 383 740
Summa	-2 340 712

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	815 125	781 209
		815 125	781 209
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-547 657	-494 408
Övriga förvaltningskostnader	4	-101 833	-71 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-133 553	-152 260
Rörelseresultat		32 082	63 117
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 712	-42 930
Resultat efter finansiella poster		-8 630	20 397
Resultat före skatt		-8 630	20 397
Årets resultat		-8 630	20 397

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 558 562	7 692 115
		<u>7 558 562</u>	<u>7 692 115</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 558 562</u>	<u>7 692 115</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 568	-
Skattefordringar		-	45 681
Övriga fordringar		173	1 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 153	46 237
		<u>56 894</u>	<u>93 469</u>
Kassa och bank		1 374 425	1 267 405
Summa omsättningstillgångar		<u>1 431 319</u>	<u>1 360 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 989 881</u>	<u>9 052 989</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 379 400	5 379 400
Upplåtelseavgifter		2 145 475	2 145 475
Fond för yttre underhåll		1 110 752	1 040 354
		<u>8 635 627</u>	<u>8 565 229</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 332 082	-2 283 613
Årets förlust		-8 630	21 929
		<u>-2 340 712</u>	<u>-2 261 684</u>
Summa eget kapital		<u>6 294 915</u>	<u>6 303 545</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	<u>2 479 184</u>	<u>2 493 216</u>
		<u>2 479 184</u>	<u>2 493 216</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		22 898	22 898
Leverantörsskulder		66 694	41 975
Skatteskulder		4 398	43 411
Övriga skulder		-	31 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>121 792</u>	<u>116 216</u>
		<u>215 782</u>	<u>256 228</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 989 881</u>	<u>9 052 989</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 630	21 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	133 553	152 260
	<u>124 923</u>	<u>174 189</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 923	174 189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36 575	-19 837
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-40 446	1 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet	121 052	155 853
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-14 032	-11 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 032	-11 584
Årets kassaflöde	107 020	144 269
Likvida medel vid årets början	<u>1 267 405</u>	<u>1 123 136</u>
Likvida medel vid årets slut	1 374 425	1 267 405

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Byggnader skrivs av från och med 2014 enligt en hundraårig linjär avskrivningsplan. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Fastighetsskatt/-fastighetsavgift

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med upprättad underhållsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	663 217	663 228
Hyror	143 777	111 124
Övriga intäkter	8 131	6 857
Nettoomsättning	815 125	781 209

Not 3 Driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	39 133	29 473
Snöröjning	10 000	6 038
Hisskostnader	1 205	6 484
Reparationer	7 214	21 020
Underhåll	27 370	
El	20 364	19 528
Uppvärmning	223 109	229 379
Vatten	42 478	41 677
Sophämtning	31 169	27 613
Fastighetsförsäkring	26 825	22 647
KabelTV, Bredband	39 654	37 764
Fastighetsskatt	52 588	42 330
Övrigt	26 548	10 455
	547 657	494 408

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	54 457	51 987
Föreningens övriga externa kostnader	47 376	19 437
Summa	101 833	71 424

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	133 553	152 260
Summa	133 553	152 260

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 774 444	10 774 444
	<u>10 774 444</u>	<u>10 774 444</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 082 329	-2 930 069
-Årets avskrivning	-133 553	-152 260
	<u>-3 215 882</u>	<u>-3 082 329</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 558 562	7 692 115
Varav mark	1 870 983	1 870 983
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	11 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde byggnader, lokaler:	555 000	600 000
Taxeringsvärde mark:	24 444 000	17 266 000
	<u>36 599 000</u>	<u>23 466 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	8 712	9 397
Ekonomisk förvaltning	10 281	-
Bredband	10 160	9 913
Övriga förutbetalda kostnader	-	26 927
	<u>29 153</u>	<u>46 237</u>

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek, ränta 1,25 %, bundet till 2020-03-04	392 080	396 320
Stadshypotek, ränta 2,29%, bundet till 2020-01-30	360 078	364 070
Stadshypotek, ränta 1,25 %, bundet till 2020-01-23	1 727 026	1 732 826
	<u>2 479 184</u>	<u>2 493 216</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 479 184	2 493 216

Av föreningens lån förfaller 2 479 184 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000
	<u>3 200 000</u>	<u>3 200 000</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsaviserade hyror och avgifter	78 881	73 533
Upplupna räntekostnader	5 746	7 333
Upplupen vatten	7 097	-
Upplupen fjärrvärme	29 124	30 555
Övriga upplupna kostnader	944	4 795
	<u>121 792</u>	<u>116 216</u>

Underskrifter

Stockholm 2020 - 04-23



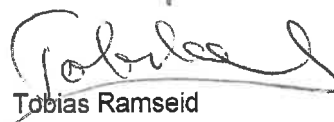
John Björk
Styrelseordförande



Erik Rolfhamre



Sara Melinder



Tobias Ramseid



Jan Erik Kontio

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-23



Maria Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse avseende BRF Katthuvudet 29, Tavastgatan 14, Stockholm

Räkenskapsåret 2019

Jag, Maria Jonsson, har vid årsstämman 2019 valts till revisor med uppdrag att utföra revision av räkenskapsåret 2019.

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för 2019. Vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag kan således tillstyrka

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2019.

Stockholm den 23 april 2020



Maria Jonsson