

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-24 och nuvarande stadgar registrerades ~~2005-03-29~~ hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katthuvudet 25	2008	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

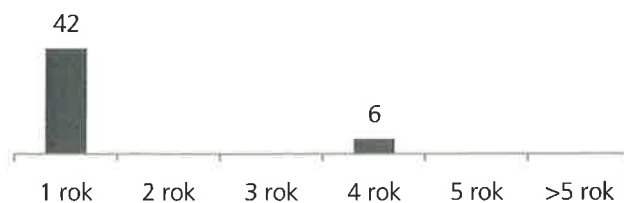
Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 kvadratmeter, varav 2 004 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



(Handwritten signatures and initials)

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Föreningslokal	Pingisbord m.m.
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel.
Cykelrum	
Barnvagnsrum	
Terrass	Gemensam terrass i söderläge på 3 tr med utsikt över Södermalm.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fönsterrenovering <i>norr-sidan</i>	2011
Trapphuset	2009
Maskinpark tvättstuga	2009
Stamspolning	2008
Rörstambyte	1984 - 1985
Renovering av balkonger	1984 - 1985
Omputsning av fasad	1984 - 1985
Ny tvättstuga	1984 - 1985
Nya fönster	1984 - 1985

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband och telefoni	Ownit AB
TV via bredband	CanalDigital

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mathias Marin	Ledamot
Johan Richard Olof Alexandersson	Ledamot
Karin Hanna Elin M Slättborn	Ledamot
Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius	Ledamot
Niklas Emanuel Hedlund	Ledamot
Anna Maria Minette Lindroth	Ledamot

Inga Viktoria Elfman	Suppleant
Karl-Martin Almqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
	Suppleant Extern

KPMG

(Handwritten signatures and initials)
KS

Valberedning

Carina Bokelius
Mary Soold

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2012-08-30. Extra stämma med anledning av vägval balkongbygge norrsidan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har en av föreningens hyresrätter renoverats (badrum och kök) och 4 st bostadsrätter har bytt ägare. En läcka i en bostadsrätt under början av året medförde ett återställningsarbete som genomförts i samarbete med föreningens försäkringsbolag.

Brandvarnare har kompletterats på vinden, cykelrummet har rensats från ägarlösa cyklar och barnvagnsrampen har dämpats.

Under året har de sista anmärkningarna från den OVK som gjordes i samband med att huset förvärvades och ombildades till brf åtgärdats och den sista lägenheten har dragit in bredband.

Under två tillfällen har container hyrts så att samtliga boende i huset ska kunna slänga grovsopor.

Terrassen har försetts med lås och nya möbler har införskaffats för att ersätta de möbler som varit slitna och trasiga. Blommor och jord har köpts till terrassen och som tidigare år har terrassen varit välbesökt och uppskattad. Även till en av gårdarna på södersidan har en del jord och blommor köpts in på initiativ av boende i huset.

Föreningen har haft en extra stämma för att rösta om fortsatt väg att gå gällande balkongbygge på norrsidan. Stadgeändring har genomförts för att tydliggöra ansvar för handdukstorkar.

Bygglovsansökan för balkong på norrsidan har lämnats in efter det att underlaget justerats något. De överklaganden som gjorts på bygglov gällande balkongbygge på södersidan har avslagits. Balkonggruppen för södersidan har fortsatt sitt arbete med Balcona och balkonger för södersidan planeras att byggas under våren 2013.

En ny port har beställts och installationsarbetet planeras vara klart under februari 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

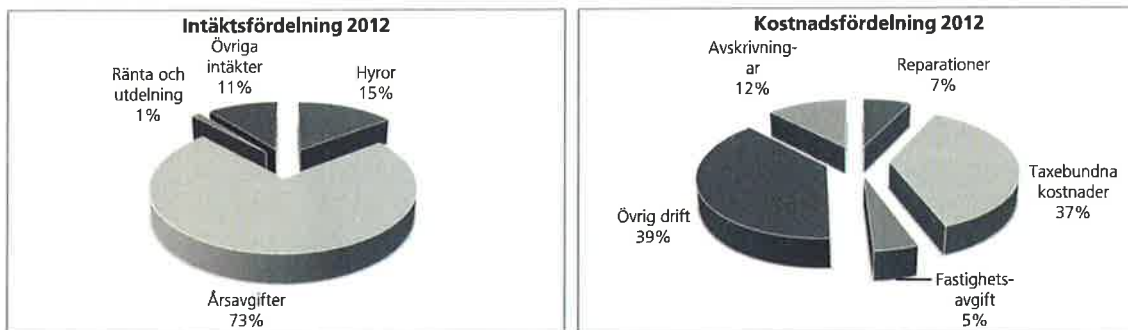
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials
KS

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 004 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	502	498	491
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 018	990	1 011	1 184
Elkostnad/kvm totalyta	14	21	30	25
Värmekostnad/kvm totalyta	168	167	176	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	25	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	0	0	0	14

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-102 080
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 188 863
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 400
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 419 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 419 343**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.






RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 118 987	1 116 074
Övriga rörelseintäkter		134 408	129 751
		1 253 395	1 245 825
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-124 207	-184 899
Reparationer		-97 839	-41 829
Periodiskt underhåll		0	-478 188
Taxebundna kostnader		-511 123	-504 299
Övriga driftskostnader		-236 128	-186 735
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-64 155	-61 194
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-132 095	-107 995
Personalkostnader		-39 314	-47 708
Avskrivningar		-167 264	-165 142
		-1 372 125	-1 777 988
RÖRELSERESULTAT		-118 730	-532 163
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 231	11 487
Räntekostnader		-581	-271
		16 650	11 216
ÅRETS RESULTAT		-102 080	-520 947

2

Handwritten signatures and initials in blue ink.

K.S.

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	60 722 459	60 787 853
Pågående byggnation	Not 4	8 530	8 530
		<u>60 730 989</u>	<u>60 796 383</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 730 989	60 796 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 248	5 453
Övriga fordringar		42 048	41 269
Förutbetalda kostnader	Not 5	51 961	53 393
		<u>99 257</u>	<u>100 115</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 769 552	1 572 722
		<u>1 769 552</u>	<u>1 572 722</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 868 809	1 672 837
SUMMA TILLGÅNGAR		62 599 799	62 469 220

11

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		62 160 650	62 160 650
Upplåtelseavgifter		1 740 797	1 740 797
Fond för yttre underhåll	Not 7	503 425	375 025
		64 404 872	64 276 472
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 317 263	-1 667 916
Årets resultat		-102 080	-520 947
		-2 419 343	-2 188 863
SUMMA EGET KAPITAL		61 985 529	62 087 609
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		96 981	56 639
Skatteskulder		125 349	121 213
Övriga kortfristiga skulder		202 894	363
Upplupna kostnader	Not 8	109 089	110 941
Förutbetalda avgifter och hyror		79 957	92 456
		614 270	381 612
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 599 799	62 469 220
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		10 047 000	10 047 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W

W *KS.*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Våtrum	5%	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	932 708	934 938
Hysesintäkter	186 278	181 136
	1 118 987	1 116 074

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	32 505	31 620
Fastighetsskötsel enligt beställning	34 667	111 491
Städning entreprenad	35 551	34 592
Sotning	8 820	0
Hissbesiktning	1 265	1 231
Myndighetstillsyn	3 020	930
Gemensamma utrymmen	360	698
Gård	8 019	3 487
Förbrukningsmateriel	0	850
	124 207	184 899

Reparationer		
Fastighet förbättringar	21 985	2 674
Hyseslägenheter	0	12 135
Tvättstuga	0	6 833
Vind	0	1 706
Lås	2 043	7 948
Värmeanläggning/undercentral	7 286	0
Hiss	5 100	9 524
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 009
Vattenskada	61 425	0
	97 839	41 829

Periodiskt underhåll		
Tak	0	112 750
Fönster	0	365 438
	0	478 188

n
A
K.S.
ol
J.A.
K.S.
C.C.

Not 2 forts	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	29 058	42 010
Värme	337 135	334 950
Vatten	44 294	42 585
Sophämtning/renhållning	86 646	81 668
Grovsopor	13 990	3 086
	511 123	504 299
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 290	39 678
Självrisk	44 000	1 700
Kabel-TV	13 667	44 062
Bredband	135 171	101 295
	236 128	186 735
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 155	61 194
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	207
Hysesförluster	3 564	0
Revisionsarvode extern revisor	20 375	17 750
Föreningskostnader	1 514	1 631
Styrelseomkostnader	0	23
Fritids och Trivselkostnader	0	198
Förvaltningsarvode	77 054	73 812
Förvaltningsarvoden övriga	18 813	4 313
Administration	5 776	5 061
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	5 000
	132 095	107 995
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	31 000	37 000
Sociala kostnader	8 314	10 708
	39 314	47 708
Avskrivningar		
Byggnad	165 142	165 142
Förbättringar	2 122	0
	167 264	165 142
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 372 125	1 777 988

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "KS".

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 338 325	61 338 325
Nyanskaffningar	101 870	0
Utgående anskaffningsvärde	61 440 195	61 338 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-550 472	-385 330
Årets avskrivningar enligt plan	-167 264	-165 142
Utgående avskrivning enligt plan	-717 736	-550 472
Planenligt restvärde vid årets slut	60 722 459	60 787 853
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	28 309 996	28 309 996
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
	42 800 000	42 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	42 800 000	42 800 000
	42 800 000	42 800 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	8 530	8 530
	8 530	8 530
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	14 514	14 258
Kabel-TV	0	11 242
Bredband	36 603	25 362
Sophämtning	844	2 531
	51 961	53 393

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' at the top, 'K.S.' on the right, and several other illegible signatures and initials below.

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	62 160 650	0	0	62 160 650
Upplåtelseavgifter	1 740 797	0	0	1 740 797
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	503 425	128 400	0	375 025
Summa bundet eget kapital	64 404 872	128 400	0	64 276 472
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 317 263	-128 400	-520 947	-1 667 916
Årets resultat	-102 080	-102 080	520 947	-520 947
Summa ansamlad förlust	-2 419 343	-230 480	0	-2 188 863
Summa eget kapital	61 985 529	-102 080	0	62 087 609

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	375 025	246 625
Reservering enligt stadgar	128 400	128 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	503 425	375 025

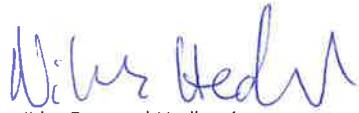
[Handwritten signatures and initials]
KS

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	1 356	6 000
Värme	40 865	40 101
Vatten	2 368	1 340
Extern revisor	15 000	14 000
Arvoden	38 000	38 000
Sociala avgifter	11 500	11 500
	109 089	110 941

STOCKHOLM den 20 / 2 2013


Johan Richard Olof Alexandersson
Ledamot


Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius
Ledamot


Niklas Emanuel Hedlund
Ledamot


Anna Maria Minette Lindroth
Ledamot

Mathias Marin
Ledamot


Karin Hanna Elin M Slättborn
Ledamot


Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2013


Jörgen Schumacher
Extern revisor