

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 2012-11-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Katthuvudet 25 | 2008 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.

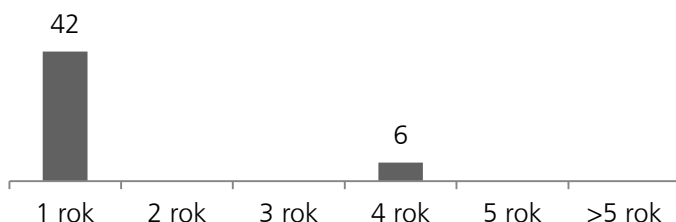
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 044 m², varav 2 044 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | |
|------------------------------|-------------|------------------------------|
| Ny port i trä | 2013 | |
| Nybygge balkonger södersida | 2013 | |
| Fönsterrenovering norr-sidan | 2011 | |
| Trapphuset | 2009 | |
| Maskinpark tvättstuga | 2009 | |
| Stampsplning | 2008 | |
| Omputsning av fasad | 1984 - 1985 | |
| Rörstambyte | 1984 - 1985 | |
| Renovering av balkonger | 1984 - 1985 | |
| Ny tvättstuga | 1984 - 1985 | |
| Nya fönster | 1984 - 1985 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Nya instrument värmecentral | 2014 | Prel plan kostnad ca 280 kkr |
| Omputsning fasad | 2017 | Prel plan kostnad ca 900 kkr |

Förvaltning

| vtal | Leverantör |
|-----------------------|------------------------|
| Teknisk förvaltning | Driftia Förvaltning AB |
| Bredband och telefoni | Ownit AB |
| TV via bredband | CanalDigital |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 46 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------|-----------|
| Johan Alexandersson | Ledamot |
| Karin Slättborn | Ledamot |
| Ken Bokelius | Ledamot |
| Niklas Hedlund | Ledamot |
| Maria Lindroth | Ledamot |
| Tove Tegnér Lange | Ledamot |
| Lina Svensson | Suppleant |
| Inga Elfman | Suppleant |
| Karl-Martin Almqvist | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG

Valberedning

Carina Bokelius
Ludvig Kimby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har huset erhållit en godkänd OVK som har arbetats med sedan huset ombildades till Brf 2008. En teknisk besiktning av fastigheten har genomförts, som kommer ligga till grund för planering av framtida förvaltningsåtgärder. Installation av en ny port i ek slutfördes i början av året. Utbyte av kablar till hissen har genomförts och ventiler för värmesystemet har bytts ut. I samband med ventilbyte tvingades föreningen även till en asbestsanering av berörda rör och ventiler. En öppning med dörr har skapats i källaren för åtkomst till ventiler och rör för värmesystemet. Sopkarusellen har fått sin elektronik utbytt och soprummet har städats vid två tillfällen. Stuprören har rensats på södersidan.

Föreningen har tecknat nytt avtal för snöröjning där bevakning ingår.

Container för grovsopor har varit tillgänglig för husets boende vid två tillfällen och då har även gemensamma utrymmen städats och röjts från skräp och bråte. Under året har även rensning av skräp och "herrelösa" cyklar från cykelstall och andra utrymmen gjorts vid flera tillfällen.

Två lägenheter som tidigare upplåtits som hyresrätter återlämnades till föreningen som under året omvandlat och sålt lägenheterna som bostadsrätter.

Föreningen har haft avgiftsfritt under kvartal 2, 3 och 4.

Terrassen har som tidigare år försetts med blommor samt möbler från föreningen och har sen skötts av frivilliga boende i huset. Terrassen har försetts med låsbart handtag.

Balkonger har uppförts enligt bygglov på södersidan och på norrsidan har fortsatt arbete pågått för att få bygglov för våning 2. Sedan tidigare finns ett bygglov för balkonger på norrsidan för lägenheter på våning 3-5.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

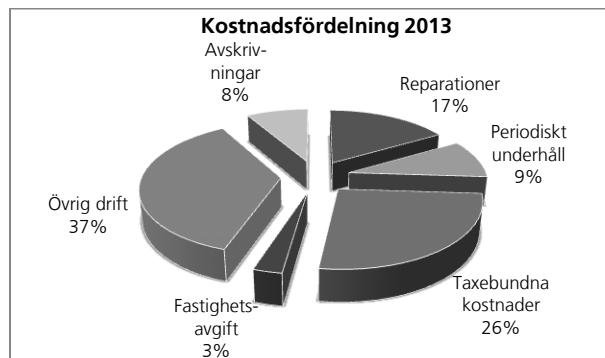
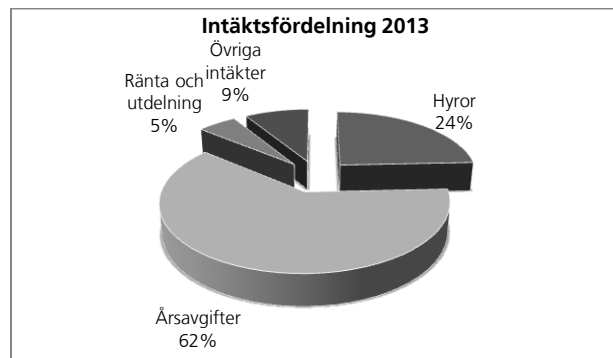
Det är styrelsens ambition att förbättra värmesystemet. En uppdatering av värmecentralen ligger i den tekniska underhållsplanen för 2014 till en kostnad av ca 280 kkr.

Övrig information

Omslagsbilden på årsredovisningen är tagen av Pavel Rogalski.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 044 m² bostäder.

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|------|-------|------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 125 | 501 | 502 | 498 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 710 | 1 018 | 990 | 1 011 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 16 | 14 | 21 | 30 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 168 | 168 | 167 | 176 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 22 | 21 | 25 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-------------------|
| årets resultat | -1 633 040 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -2 419 343 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -135 000 |
| summa ansamlad förlust | -4 187 383 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs 190 010
-3 997 373

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

| RESULTATRÄKNING | | 2013 | 2012 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 333 908 | 1 118 987 |
| Övriga rörelseintäkter | | 33 929 | 134 408 |
| | | 367 837 | 1 253 395 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -223 367 | -124 207 |
| Reparationer | | -334 679 | -97 839 |
| Periodiskt underhåll | | -190 010 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | -530 300 | -511 123 |
| Övriga driftskostnader | | -231 033 | -236 128 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -58 080 | -64 155 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -230 883 | -132 095 |
| Personalkostnader | | -52 648 | -39 314 |
| Avskrivningar | | -170 235 | -167 264 |
| | | -2 021 235 | -1 372 125 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 653 398 | -118 730 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 20 556 | 17 231 |
| Räntekostnader | | -198 | -581 |
| | | 20 358 | 16 650 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 633 040 | -102 080 |

| BALANSRÄKNING | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 3 60 552 224 | 60 722 459 |
| Pågående byggnation | Not 4 2 274 687 | 8 530 |
| | 62 826 911 | 60 730 989 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 62 826 911 | 60 730 989 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 14 | 5 248 |
| Övriga fordringar | 44 845 | 42 048 |
| Förutbetalda kostnader | Not 5 16 227 | 51 961 |
| | 61 086 | 99 257 |
| KASSA OCH BANK | | |
| SBC klientmedel i SHB | 4 443 378 | 1 769 552 |
| | 4 443 378 | 1 769 552 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 4 504 464 | 1 868 809 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 67 331 375 | 62 599 799 |

| BALANSRÄKNING | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | |
| Bundet eget kapital | | |
| Inbetalda insatser | 63 856 739 | 62 160 650 |
| Upplåtelseavgifter | 4 469 708 | 1 740 797 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 638 425 | 503 425 |
| | 68 964 872 | 64 404 872 |
| Ansamlad förlust | | |
| Ansamlad förlust | -2 554 343 | -2 317 263 |
| Årets resultat | -1 633 040 | -102 080 |
| | -4 187 384 | -2 419 343 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 64 777 488 | 61 985 529 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Leverantörsskulder | 84 107 | 96 981 |
| Skatteskulder | 122 235 | 125 349 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 128 663 | 202 894 |
| Upplupna kostnader | Not 8 102 467 | 109 089 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 116 415 | 79 957 |
| | 2 553 887 | 614 270 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | 67 331 375 | 62 599 799 |
| Ställda säkerheter | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | 10 047 000 | 10 047 000 |
| Ansvarsförbindelser | inga | inga |

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboks slutet avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

| | 2013 | 2012 |
|----------------------|-------------|-------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,5% | 0,5% |
| Våtrum | 5,0% | 5,0% |

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

| Not 1 | 2013 | 2012 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 239 522 | 932 708 |
| Hysesintäkter | 94 386 | 186 278 |
| | 333 908 | 1 118 987 |

| Not 2 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 33 705 | 32 505 |
| Fastighetsskötsel beställning | 25 400 | 34 667 |
| Snöröjning/sandning | 76 427 | 0 |
| Städning entreprenad | 36 871 | 35 551 |
| Sotning | 0 | 8 820 |
| Hissbesiktning | 3 985 | 1 265 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 3 020 |
| Gemensamma utrymmen | 4 767 | 360 |
| Gård | 2 480 | 8 019 |
| Serviceavtal | 3 840 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 977 | 0 |
| Brandskydd | 34 915 | 0 |
| | 223 367 | 124 207 |

| Not 2 forts | 2013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 0 | 21 985 |
| Hyseslägenheter | 1 344 | 0 |
| Tvättstuga | 6 588 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 7 192 | 0 |
| Entré/trapphus | 4 515 | 0 |
| Lås | 1 421 | 2 043 |
| VVS | 29 743 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 214 459 | 7 286 |
| Ventilation | 25 291 | 0 |
| Hiss | 28 750 | 5 100 |
| Balkonger/altaner | 1 311 | 0 |
| Vattenskada | 14 066 | 61 425 |
| | 334 679 | 97 839 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Entré/trapphus | 160 655 | 0 |
| Elinstallationer | 29 355 | 0 |
| | 190 010 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 33 054 | 29 058 |
| Värme | 342 694 | 337 135 |
| Vatten | 45 292 | 44 294 |
| Sophämtning/renhållning | 94 270 | 86 646 |
| Grovsopor | 14 990 | 13 990 |
| | 530 300 | 511 123 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 46 968 | 43 290 |
| Självrisk | 0 | 44 000 |
| Kabel-TV | 45 000 | 13 667 |
| Bredband | 139 065 | 135 171 |
| | 231 033 | 236 128 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 58 080 | 64 155 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Tele och datakommunikation | 267 | 0 |
| Hysesförluster | 0 | 3 564 |
| Revisionsarvode extern revisor | 19 600 | 20 375 |
| Föreningskostnader | 1 518 | 1 514 |
| Förvaltningsarvode | 79 708 | 77 054 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 18 813 |
| Administration | 6 200 | 5 776 |
| Korttidsinventarier | 4 166 | 0 |
| Konsultarvode | 114 424 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 000 | 5 000 |
| | 230 883 | 132 095 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft anställd personal | | |

| Not 2 forts | 2013 | 2012 |
|---|---------------|---------------|
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 36 500 | 31 000 |
| Löner | 4 940 | 0 |
| Sociala kostnader | 11 208 | 8 314 |
| | 52 648 | 39 314 |

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 165 142 | 165 142 |
| Förbättringar | 5 094 | 2 122 |
| | 170 235 | 167 264 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 021 235** **1 372 125**

| Not 3 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 61 440 195 | 61 338 325 |
| Nyanskaffningar | 0 | 101 870 |
| Utgående anskaffningsvärde | 61 440 195 | 61 440 195 |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -717 736 | -550 472 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -170 235 | -167 264 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -887 971 | -717 736 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Planenligt restvärde vid årets slut | 60 552 224 | 60 722 459 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 28 309 996 | 28 309 996 |

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärdets uppdelning | | |
| Bostäder | 45 000 000 | 42 800 000 |
| | 45 000 000 | 42 800 000 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 21 000 000 | 20 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 24 000 000 | 22 800 000 |
| | 45 000 000 | 42 800 000 |

| Not 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 2 274 687 | 8 530 |
| | 2 274 687 | 8 530 |

| Not 5 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 16 227 | 14 514 |
| Kabel-TV | 0 | 36 603 |
| Kabel-TV | 0 | 0 |
| Sophämtning | 0 | 844 |
| | 16 227 | 51 961 |

| Not 6 | | | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | | Belopp vid årets ingång |
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 63 856 739 | 1 696 089 | 0 | 62 160 650 |
| Upplåtelseavgifter | 4 469 708 | 2 728 911 | 0 | 1 740 797 |
| Fond för yttre underhåll | 638 425 | 135 000 | 0 | 503 425 |
| Summa bundet eget kapital | 68 964 872 | 4 560 000 | 0 | 64 404 872 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -2 554 343 | -135 000 | -102 080 | -2 317 263 |
| Årets resultat | -1 633 040 | -1 633 040 | 102 080 | -102 080 |
| Summa ansamlad förlust | -4 187 384 | -1 768 040 | 0 | -2 419 343 |
| Summa eget kapital | 64 777 488 | 2 791 960 | 0 | 61 985 529 |

| Not 7 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| Vid årets början | 503 425 | 375 025 |
| Reservering enligt stadgar | 135 000 | 128 400 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 638 425 | 503 425 |

| Not 8 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 1 391 | 1 356 |
| Värme | 34 706 | 40 865 |
| Vatten | 1 870 | 2 368 |
| Extern revisor | 15 000 | 15 000 |
| Arvoden | 38 000 | 38 000 |
| Sociala avgifter | 11 500 | 11 500 |
| | 102 467 | 109 089 |

STOCKHOLM den / 2014

Johan Alexandersson
Ledamot

Ken Bokelius
Ledamot

Niklas Hedlund
Ledamot

Karin Slättborn
Ledamot

Suppleant

Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor