

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Sara Berg	Ordförande
Johan Alexandersson	Ledamot
Conny Kjell	Ledamot

Ken Bokelius	Suppleant
Niklas Hedlund	Suppleant
Holm Tony	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	
	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Ludvig Kimby
Irène Ståhlberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-03. Extra stämma med anledning av balkongbygge norrsidan.

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.

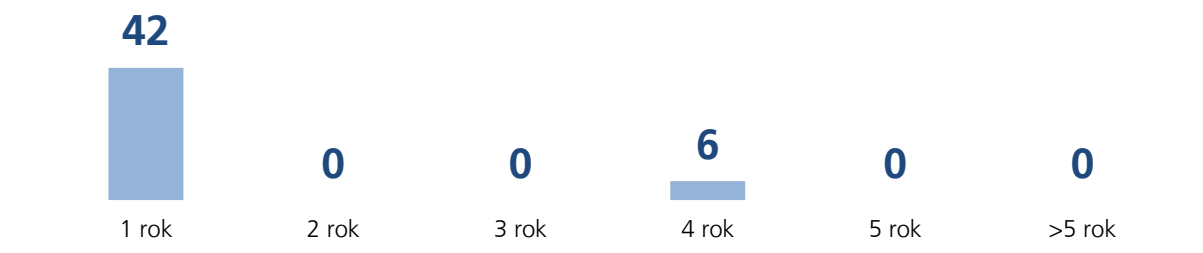
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 044 m², varav 1 911 m² utgör bostadsrätt, 133 m² hyresrätt.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstuga

Cykelrum
Barnvagnsrum
Terrass

Kommentar

Pingisbord mm.
2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1
torkskåp, 1 mangel.

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	Kommentar
Asbestsanering av värmerör	2014	Alla lägenheter
Säkerhetsdörrar	2014	
Ny port i trä	2013	
Nybygge balkonger södersida	2013	
Fönsterrenovering norr-sidan	2011	
Maskinpark tvättstuga	2009	
Trapphuset	2009	
Stamspolning	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
Nybygge balkonger norrsidan	2015	Plan 3-5. Bekostas av lägenhetsinnehavare.
Omputsning fasad	2017	Prel plan kostnad ca 900 kkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

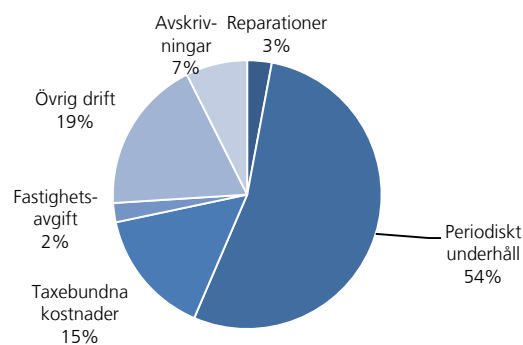
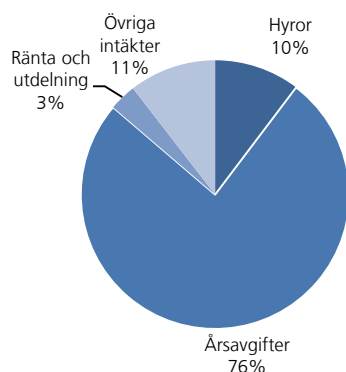
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband och telefoni	Ownit AB
TV via bredband	CanalDigital
Snöröjning	TS Gruppen

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 443 378	1 769 552
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 246 529	367 837
Finansiella intäkter	41 981	20 556
Minskning korta fordringar	12 273	38 171
Lägenhetsupplåtelser	0	4 425 000
Kapitaltillskott	2 279 401	0
Ökning av korta skulder	0	1 939 617
	3 580 184	6 791 181
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 372 051	1 851 000
Finansiella kostnader	273	198
Investeringar i fastigheten	69 550	2 266 157
Minskning av korta skulder	2 168 332	0
	4 610 206	4 117 355
KASSA VID ÅRETS SLUT	3 413 357	4 443 378
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 030 022	2 673 826

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Asbestsanering av värmeledningar och byte av stamregleringsventiler.

Fasadbesiktning södersidan med efterföljande åtgärder i form av lagningar.

Säkerhetsdörrar installerade i alla lägenheter.

Under 2014 upptäcktes och åtgärdades flera fukt/vattenskador.

Två gånger under året har container för grovsopor beställts, och i samband har gemensamma utrymmen städats.

Cykelrummet rensades på gamla, kvarglömda cyklar.

Blommor till innergården inhandlades för 700 kr.

En del av en köksstam som gick genom en garderob i en lägenhet byttes ut.

Händelser efter året

Igångsatt balkongbygge på plan 3-5 mot gatan. Bygglov för balkonger plan 2 mot gatan under behandling hos Mark- och Miljödömsstolen.

Planerade arbeten: Besiktning av tak och terrass för ev. framtida åtgärder. Stamspolning. Hissrenovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 67

Förändring från föregående år: +3

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	125	501	502
Hyror/m ² hyresrättsyta	998	710	1 018	990
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	14	21
Värmekostnad/m ² totalyta	135	168	168	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	22	21
Soliditet (%)	99	96	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 273	-1 633	-102	-521
Nettoomsättning (tkr)	1 247	368	1 253	1 246

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 044 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 273 140
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 997 373
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 000
summa ansamlad förlust	-5 405 513

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

583 415
-4 822 098

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 111 526	333 908
Övriga rörelseintäkter	Not 2	135 003	33 929
		1 246 529	367 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 562 491	-748 056
Driftkostnader	Not 4	-662 685	-819 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 907	-230 883
Personalkostnader	Not 6	-23 968	-52 648
Avskrivningar	Not 7	-189 326	-170 235
		-2 561 377	-2 021 235
RÖRELSERESULTAT		-1 314 848	-1 653 398
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		41 981	20 556
Räntekostnader		-273	-198
		41 708	20 358
ÅRETS RESULTAT		-1 273 140	-1 633 040

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	62 653 782	60 552 224
Pågående byggnation	Not 9	53 353	2 274 687
		62 707 135	62 826 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 707 135	62 826 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		10 816	14
SBC Klientmedel i SHB		3 413 357	0
Övriga fordringar		37 997	44 845
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	16 227
		3 462 170	61 086
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	4 443 378
		0	4 443 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 462 170	4 504 464
SUMMA TILLGÅNGAR		66 169 305	67 331 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 326 447	68 326 447
Kapitaltillskott		2 279 401	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	583 415	638 425
		71 189 263	68 964 872
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-4 132 374	-2 554 343
Årets resultat		-1 273 140	-1 633 040
		-5 405 513	-4 187 384
SUMMA EGET KAPITAL		65 783 750	64 777 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		139 266	84 107
Skatteskulder		116 496	122 235
Övriga kortfristiga skulder		0	2 128 663
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	129 793	218 882
		385 555	2 553 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 169 305	67 331 375
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		10 047 000	10 047 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Våtrum	20 år	20 år

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	978 779	239 522
	Hyror bostäder	132 747	94 386
		1 111 526	333 908

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	135 000	33 750
	Öresutjämning	-1	-26
	Övriga intäkter	4	205
		135 003	33 929

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 635	33 705
	Fastighetsskötsel beställning	25 555	25 400
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 250	0
	Snöröjning/sandning	1 422	76 427
	Städning entreprenad	37 880	36 871
	Hissbesiktning	1 350	3 985
	Gemensamma utrymmen	0	4 767
	Gård	757	2 480
	Serviceavtal	11 320	3 840
	Förbrukningsmateriel	1 148	977
	Brandskydd	0	34 915
		116 318	223 367
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	1 344
	Brf Lägenheter	32 975	0
	Tvättstuga	2 425	6 588
	Sophantering/återvinning	6 113	7 192
	Entré/trapphus	0	4 515
	Lås	3 356	1 421
	VVS	23 365	29 743
	Värmeanläggning/undercentral	0	214 459
	Ventilation	0	25 291
	Elinstallationer	2 315	0
	Hiss	2 793	28 750
	Balkonger/altaner	0	1 311
	Skador/klotter/skadegörelse	1 564	0
	Vattenskada	0	14 066
		74 906	334 679
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 292 640	160 655
	Elinstallationer	0	29 355
	Fasad	78 628	0
		1 371 268	190 010
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 562 491	748 056

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	27 822	33 054
	Värme	275 207	342 694
	Vatten	40 753	45 292
	Sophämtning/renhållning	39 229	94 270
	Grovsopor	7 495	14 990
		390 506	530 300
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 304	46 968
	Kabel-TV	22 560	45 000
	Bredband	124 899	139 065
		213 763	231 033
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 416	58 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	662 685	819 413

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	267	267
	Juridiska åtgärder	2 063	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	-1 750	19 600
	Föreningskostnader	2 148	1 518
	Förvaltningsarvode	81 642	79 708
	Förvaltningsarvoden övriga	1 619	0
	Administration	16 284	6 200
	Korttidsinventarier	2 089	4 166
	Konsultarvode	8 044	114 424
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 500	5 000
		122 907	230 883

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 500	36 500
	Löner	1 000	4 940
	Sociala kostnader	5 468	11 208
		23 968	52 648

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	165 142	165 142
	Förbättringar	24 184	5 094
		189 326	170 235

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 440 195	61 440 195
	Nyanskaffningar	2 290 884	0
	Utgående anskaffningsvärde	63 731 079	61 440 195
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-887 971	-717 736
	Årets avskrivningar enligt plan	-189 326	-170 235
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 077 297	-887 971
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 653 782	60 552 224
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 309 996	28 309 996
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		45 000 000	45 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	45 000 000
		45 000 000	45 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	53 353	2 274 687
		53 353	2 274 687
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	16 227
		0	16 227

Not 11 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	63 856 739	0	0	63 856 739
Upplåtelseavgifter	4 469 708	0	0	4 469 708
Kapitaltillskott	2 279 401	2 279 401	0	0
Fond för yttre underhåll	583 415	135 000	-190 010	638 425
S:a bundet eget kapital	71 189 263	2 414 401	-190 010	68 964 872
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 132 374	-135 000	-1 443 030	-2 554 343
Årets resultat	-1 273 140	-1 273 140	1 633 040	-1 633 040
S:a ansamlad förlust	-5 405 513	-1 408 140	190 010	-4 187 384
S:a eget kapital	65 783 750	1 006 261	0	64 777 488

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	638 425	503 425
Reservering enligt stadgar	135 000	135 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 010	0
Vid årets slut	583 415	638 425

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	1 391
	Värme	0	34 706
	Vatten	0	1 870
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	21 000	38 000
	Sociala avgifter	6 600	11 500
	Förutbetalda avgifter o hyror	102 193	116 415
		129 793	218 882

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Sara Berg
Ordförande

Johan Alexandersson
Ledamot

Conny Kjell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Jörgen Schumacher
Extern revisor