

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- 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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kenneth Zwi Hermele	Ordförande
Johan Richard Olof Alexandersson	Ledamot
Karl Kristian Jönsson	Ledamot
Conny Stig-Olof Kjell	Ledamot
Henrik Olof Åhlin	Ledamot

Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Richard Olof Alexandersson, Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius, Kenneth Zwi Hermele, Karl Kristian Jönsson, Conny Stig-Olof Kjell och Henrik Olof Åhlin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
KPMG	Suppleant Extern

Valberedning

Per Einarsson
Irène Ståhlberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katthuvudet 25	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.

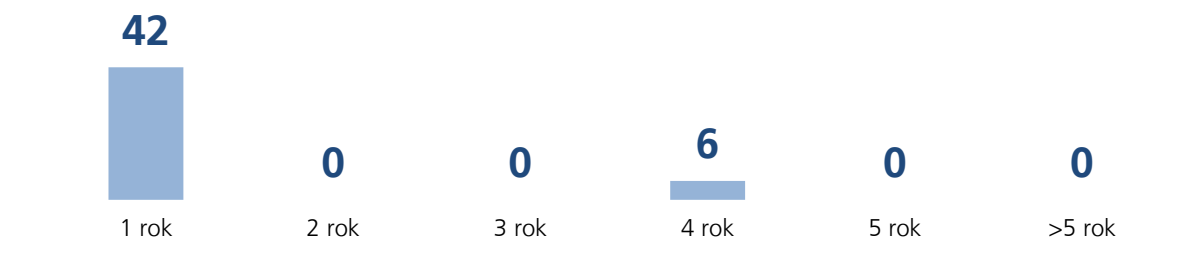
Värdeåret är 1970.

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.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2015	
Stamspolning, stamundersökning	2015	Inga omedelbara åtgärder
Nybygge balkonger norrsidan	2015 - 2016	Byten av räcken på 6 gamla balkonger betalas av föreningen.
Asbestsanering av värmerör	2014	
Säkerhetsdörrar	2014	Alla lägenheter
Ny port i trä	2013	
Nybygge balkonger södersida	2013	
Fönsterrenovering norr-sidan	2011	
Trapphuset	2009	
Maskinpark tvättstuga	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
Takrenovering		Undersöks
Omputsning fasad		Prel plan 2017 kostnad ca 900 tkr
Nya instrument värmecentral		Prel plan kostnad ca 280 tkr

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
Ekonomi	SBC
Hiss	ManKan AB

Övrig information

Föreningen har god ekonomi. Större investeringsbehov kan dock komma; fasad- och takrenovering är projekt som ligger framför oss, även om inga beslut tagits än. Ytterst skulle detta kunna föranleda att lån behöver tas av den i dagsläget skuldfria föreningen, även om detta inte är önskvärt.

Smärre investeringar/reparationer, även installationen av nya säkerhetsdörrar, har föreningen hittills klarat genom att använda sin kontantkassa.

Gällande stadgar reviderades marginellt - det gäller hur kallelse och information går ut till medlemmarna - 2015.

Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri och har god ekonomi. Förutom hög likviditet äger föreningen två hyreslägenheter. De löpande intäkterna täcker dock inte de löpande kostnaderna (särskilt inte kalla år) varför styrelsen beslöt att höja avgifterna med 10 procent från och med 2016. Ytterligare höjning kan inte uteslutas.

Samtidigt har styrelsen gått igenom ekonomin i avsikt att dra ner på kostnaderna, med första resultat att kostnaden för bredband minskats betydligt (till 100 kr per månad), och avtalet med Canal Digital avses sägas upp fr.o.m. 2017 (idag kostar det 78 kr för basutbudet). Därefter ansvarar varje medlem och hyresgäst själv för sina behov av kabel-TV. Även kostnaden för värme är under översyn.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015

2014

3 413 357

4 443 378

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

1 228 585

1 246 529

Finansiella intäkter

9 859

41 981

Minskning kortfristiga fordringar

8 806

12 273

Kapitaltillskott

1 372 009

2 279 401

Ökning av kortfristiga skulder

28 394

0

2 647 653

3 580 184

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

2 202 754

2 372 051

Finansiella kostnader

247

273

Ökning av materiella anläggningstillgångar

891 345

69 550

Minskning av kortfristiga skulder

0

2 168 332

3 094 346

4 610 206

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

2 966 664

3 413 357

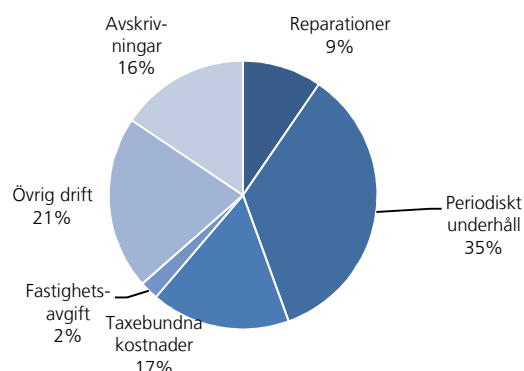
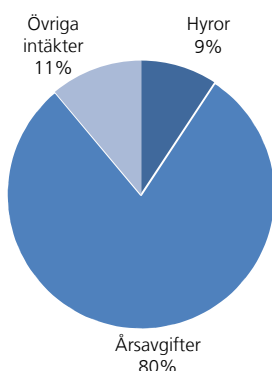
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-446 693

-1 030 022

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Året har bjudit på två stora projekt, balkongbygge på norrsidan och hissrenovering. Hissrenoveringen färdigställdes i december, balkongprojektet drog över till år 2016. Samtidigt fick de sex existerande balkongerna på norrsidan nya räcken på föreningens bekostnad.

Stamspolning har genomförts, inga omedelbara behov av renovering föreligger.

Ett omfattande renoveringsarbete har gjorts i tre lägenheter efter en vattenläcka, kostnaden täcks av föreningens försäkring med avdrag för gällande självrisk.

Tvättstugan genomgick viss renovering efter problem med skadedjur.

Åtta andrahandsuthyrningar har beviljats.

Det har konstaterats att badrumsgolven i samtliga lägenheter kan behöva inspekteras för att säkerställa att underhållet är tillfredsställande samt att, i förekommande fall, uttjänta plastmattor ska bytas ut på respektive lägenhetsinnehavares bekostnad.

Taket har tätats efter att läckage till ett vindsförråd upptäckts, och det har konstaterats att en större översyn kan behöva göras.

Händelser efter året

Balkongerna på norrsidan färdigställdes under första kvartalet 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	512	125	501
Hyror/m ² hyresrättsyta	855	998	710	1 018
Elkostnad/m ² totalyta	12	14	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	149	135	168	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	20	22	22
Soliditet (%)	99	99	96	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 371	-1 273	-1 633	-102
Nettoomsättning (tkr)	1 229	1 247	368	1 253

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 044 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 370 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 822 098
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-135 000</u>
summa balanserat resultat	-6 327 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>135 000</u>
att i ny räkning överförs	-6 192 918

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 228 585	1 246 525
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	4
Summa rörelseintäkter		1 228 585	1 246 529
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 002 627	-2 225 176
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 657	-122 907
Personalkostnader	Not 5	-53 470	-23 968
Avskrivningar	Not 6	-406 263	-189 326
Summa rörelsekostnader		-2 609 017	-2 561 377
RÖRELSERESULTAT		-1 380 432	-1 314 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 859	41 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247	-273
Summa finansiella poster		9 612	41 708
ÅRETS RESULTAT		-1 370 820	-1 273 140

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	62 247 519	62 653 782
Pågående byggnation Not 8	944 698	53 353
Summa materiella anläggningstillgångar	63 192 217	62 707 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 192 217	62 707 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 921	10 816
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	549 414	3 451 354
Summa kortfristiga fordringar	551 335	3 462 170
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 455 336	0
Summa kassa och bank	2 455 336	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 006 671	3 462 170
SUMMA TILLGÅNGAR	66 198 888	66 169 305

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 326 447	68 326 447
Kapitaltillskott		3 651 410	2 279 401
Fond för yttre underhåll	Not 11	135 000	583 415
Summa bundet eget kapital		72 112 857	71 189 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 957 098	-4 132 374
Årets resultat		-1 370 820	-1 273 140
Summa fritt eget kapital		-6 327 918	-5 405 513
SUMMA EGET KAPITAL		65 784 939	65 783 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		121 776	139 266
Skatteskulder		118 080	116 496
Övriga skulder		15 543	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	158 550	129 793
Summa kortfristiga skulder		413 949	385 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 198 888	66 169 305
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	200 år
Våtrum	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	978 753	978 779
	Hyror bostäder	113 716	132 747
	Bredbandsintäkter	135 000	135 000
	Överlåtelse/pantsättning	1 112	0
	Öresutjämning	4	-1
		1 228 585	1 246 525

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	4
		0	4

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 656	34 635
	Fastighetsskötsel beställning	6 937	25 555
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 250
	Snöröjning/sandning	51 309	1 422
	Städning entreprenad	40 997	37 880
	Städning enligt beställning	2 588	0
	Hissbesiktning	1 394	1 350
	Gård	4 500	757
	Serviceavtal	4 060	11 320
	Förbrukningsmateriel	4 116	1 148
		149 555	116 318
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	24 051	0
	Brf Lägenheter	9 000	32 975
	Tvättstuga	1 538	2 425
	Sophantering/återvinning	3 868	6 113
	Entré/trapphus	7 863	0
	Lås	10 408	3 356
	VVS	76 234	23 365
	Elinstallationer	0	2 315
	Hiss	43 312	2 793
	Tak	6 748	0
	Skador/klotter/skadegörelse	37 275	1 564
	Vattenskada	29 208	0
		249 505	74 906
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	521 960	0
	Entré/trapphus	0	1 292 640
	Hiss	389 813	0
	Fasad	0	78 628
		911 773	1 371 268
	Taxebundna kostnader		
	El	24 925	27 822
	Värme	304 092	275 207
	Vatten	47 198	40 753
	Sophämtning/renhållning	42 052	39 229
	Grovsopor	18 235	7 495
		436 502	390 506
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 892	66 304
	Kabel-TV	45 880	22 560
	Bredband	89 856	124 899
		195 628	213 763
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 664	58 416
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 002 627	2 225 176

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	287	267
	Juridiska åtgärder	0	2 063
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 375	-1 750
	Föreningskostnader	5 000	2 148
	Förvaltningsarvode	83 766	81 642
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 619
	Administration	3 610	16 284
	Korttidsinventarier	0	2 089
	Konsultarvode	35 369	8 044
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	10 500
		146 657	122 907

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 000	17 500
	Löner	3 150	1 000
	Sociala kostnader	12 320	5 468
		53 470	23 968

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	343 897	165 142
	Förbättringar	62 366	24 184
		406 263	189 326

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 731 079	61 440 195
	Nyanskaffningar	0	2 290 884
	Utgående anskaffningsvärde	63 731 079	63 731 079
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 077 297	-887 971
	Årets avskrivningar enligt plan	-406 263	-189 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 483 560	-1 077 297
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 247 519	62 653 782
	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 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	944 698	53 353
		944 698	53 353
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	38 086	37 997
	Klientmedel hos SBC	506 127	1 360 473
	Placeringskonto hos SBC	5 201	2 052 884
		549 414	3 451 354

Not 10 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	3 651 410	0	1 372 009	2 279 401
Fond för yttre underhåll	135 000	135 000	-583 415	583 415
S:a bundet eget kapital	72 112 857	135 000	788 594	71 189 263
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 957 098	-135 000	-689 725	-4 132 374
Årets resultat	-1 370 820	-1 370 820	1 273 140	-1 273 140
S:a ansamlad förlust	-6 327 918	-1 505 820	583 415	-5 405 513
S:a eget kapital	65 784 939	-1 370 820	1 372 009	65 783 750

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	583 415	638 425
Reservering enligt stadgar	135 000	135 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-583 415	-190 010
Vid årets slut	135 000	583 415

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	36 000	21 000
	Sociala avgifter	11 311	6 600
	Förutbetalda avgifter o hyror	111 239	102 193
		158 550	129 793

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016

Kenneth Zwi Hermele
Ordförande

Johan Richard Olof Alexandersson
Ledamot

Karl Kristian Jönsson
Ledamot

Conny Stig-Olof Kjell
Ledamot

Henrik Olof Åhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor