

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 2017-12-15 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Berndt Börje Arell           | Ledamot |
| Sara Kristina Berg           | Ledamot |
| Sofie Irene Forsheden Sidoli | Ledamot |
| Cornelia Stéfanie Medrek     | Ledamot |
| Filip Leonard Lawe Tellander | Ledamot |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius | Suppleant |
| Karl Kristian Jönsson           | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                   |                  |                                       |
|-------------------|------------------|---------------------------------------|
| Jörgen Schumacher | Ordinarie Extern | Schumacher Revision och Rådgivning AB |
| Brita Schumacher  | Suppleant Extern | Schumacher Revision och Rådgivning AB |

##### Valberedning

Per Einarsson  
Irène Ståhlberg

SS JB  
BA KS  
JT

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte      |
|----------------------|---------|-----------|
| 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.

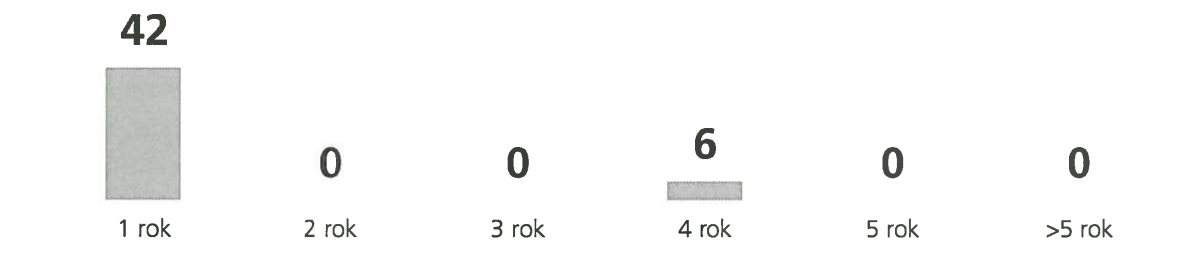
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 044 m<sup>2</sup>, varav 2 044 m<sup>2</sup> 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. |

JB  
SJ BA  
K FT

## Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                       | År               | Kommentar                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Installation av rättstopp i utgående avloppsrör                                        | 2018             |                                                                                                      |
| Nytt expansionskärl                                                                    | 2018             |                                                                                                      |
| Lagning av tak                                                                         | 2016             | Läcka upptäckt och åtgärdad                                                                          |
| Hissrenovering                                                                         | 2015             |                                                                                                      |
| Stamspolning, stamundersökning                                                         | 2015             | Inga omedelbara åtgärder                                                                             |
| Nybygge balkonger norrsidan                                                            | 2015 - 2016      | Balkonger betalas av respektive medlem; byte av räcken på sex gamla balkonger betalas av föreningen. |
| Asbestsanering av värmerör                                                             | 2014             |                                                                                                      |
| Säkerhetsdörrar                                                                        | 2014             | Alla lägenheter                                                                                      |
| Nybygge balkonger södersida                                                            | 2013             | Balkong eller franska dörrar betalas av respektive lägenhet.                                         |
| Ny port i trä                                                                          | 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                                                                                            |
| Bottenplatta                                                                           |                  | Undersöks                                                                                            |
| Nya instrument värmecentral                                                            |                  | Prel plan kostnad ca 280 kkr                                                                         |
| Stopp för vatteninfiltration från balkong ovanför terrassen mot trapphusets östra vägg | Beslut ej fattat | Åtgärdas, ev följsanering kan bli aktuell                                                            |
| Omputsning fasad, norrsidan                                                            | Beslut ej fattat | Prel kostnad ca 900 kkr                                                                              |
| Omputsning fasad, sydsidan                                                             | Beslut ej fattat | Prel kostnad 500 kkr                                                                                 |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal               | Leverantör                          |
|---------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Driftia Förvaltning AB              |
| Bredband            | Ownit AB                            |
| Snöröjning          | TS Gruppen                          |
| Ekonomi             | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hiss                | ManKan AB                           |

SB  
SD BA  
h ft

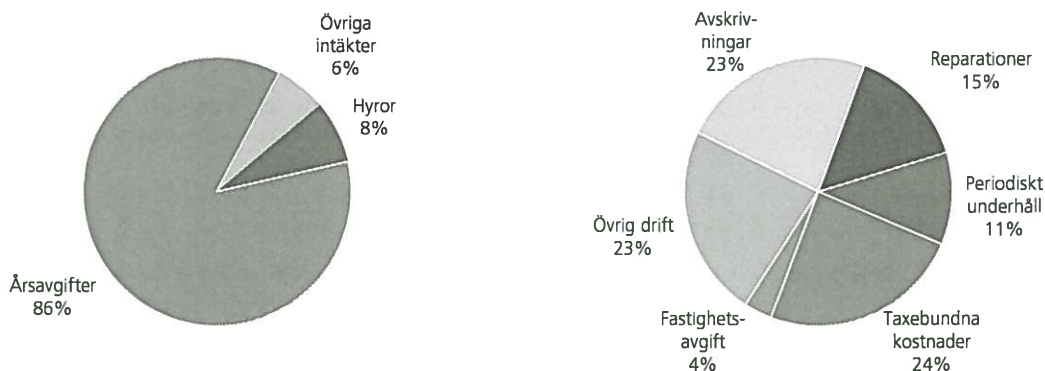
### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi uppskattas som god och, i och med kommande försäljning av en hyresrätt under 2019, kan föreningen betala av delar av kvarvarande skulder och samtidigt ha utrymme för kommande fasadrenoveringar som ännu inte har ett datum beslutat.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 781 347</b> | <b>2 591 222</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 1 256 529        | 1 255 319        |
| Finansiella intäkter                       | 8 228            | 8 940            |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 24 673           | 19 943           |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 11 558           | 0                |
|                                            | <b>1 300 988</b> | <b>1 284 202</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 1 426 530        | 1 227 536        |
| Finansiella kostnader                      | 275              | 443              |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | -186 250         |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 52 349           |
|                                            | <b>1 426 805</b> | <b>1 094 078</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>2 655 530</b> | <b>2 781 347</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-125 817</b>  | <b>190 124</b>   |

\*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 1 337 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.

SB  
BA  
SS  
K  
FT

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av de två hyresrätterna i huset är nu återlämnad till föreningen och beslut har tagits att lägga ut den till försäljning under våren 2019. Då återstår endast en hyresrätt som fortfarande är uthyrd. Köket i den senare har under 2018 blivit renoverat.

Under 2018 har fler av bostadsrätterna renoverat sina badrum efter badrumsinventeringen 2017, då befintliga våtrumssytskikt i de badrum som ej uppdaterats underkändes. Nu är det endast ett par badrum kvar som skall renoveras under 2019. Detta betyder att alla badrum i huset kommer att ha godkänt våtrumssytskikt och vi har då minskat risken för vattenskador markant.

Under 2018 har vi fokuserat på att hålla ett öga på ev. läckage i tak och i överföringar mellan terrass och fasad. Detta är ett pågående arbete då det krävs ett rejält oväder för att läckagen skall uppkomma. Hittills har ingen större skada hittats, men för att undvika framtida fuktskador skall detta fortsätta under 2019 tills konkret statistik finns att arbeta med som underlag för ev. förebyggande åtgärder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015   |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 568   | 568   | 567   | 512    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 713   | 855   | 855   | 855    |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 17    | 17    | 15    | 12     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 156   | 151   | 149   | 149    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 23    | 14    | 25    | 23     |
| Soliditet (%)                            | 100   | 100   | 99    | 99     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -595  | -394  | -170  | -1 117 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 257 | 1 254 | 1 295 | 1 229  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 044 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 63 856 739                 | 0                        | 0                                                                      | 63 856 739                 |
| Upplåtelseavgifter             | 4 469 708                  | 0                        | 0                                                                      | 4 469 708                  |
| Kapitaltillskott               | 3 174 066                  | 0                        | 0                                                                      | 3 174 066                  |
| Fond för yttre underhåll       | 228 550                    | 155 000                  | -236 250                                                               | 309 800                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>71 729 063</b>          | <b>155 000</b>           | <b>-236 250</b>                                                        | <b>71 810 313</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -6 731 701                 | -155 000                 | -157 822                                                               | -6 418 879                 |
| Årets resultat                 | -594 590                   | -594 590                 | 394 072                                                                | -394 072                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-7 326 291</b>          | <b>-749 590</b>          | <b>236 250</b>                                                         | <b>-6 812 951</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>64 402 772</b>          | <b>-594 590</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>64 997 362</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -594 590          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 576 701        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -155 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-7 326 291</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 205 927           |
| <b>-7 120 364</b> |

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

SB  
KS BA  
ST

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 256 529         | 1 253 892         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 0                 | 1 427             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 256 529</b>  | <b>1 255 319</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 251 116        | -1 049 869        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -125 233          | -120 188          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -50 181           | -57 479           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -432 542          | -430 352          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 859 071</b> | <b>-1 657 888</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-602 542</b>   | <b>-402 569</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 8 228             | 8 940             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -275              | -443              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>7 953</b>      | <b>8 497</b>      |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-594 590</b>   | <b>-394 072</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-594 590</b>   | <b>-394 072</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |       | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 62 029 524        | 62 462 066        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>62 029 524</b> | <b>62 462 066</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>62 029 524</b> | <b>62 462 066</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |       | 9 616             | 14                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9 | 431 266           | 599 477           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>440 882</b>    | <b>599 491</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | 2 229 756         | 2 221 637         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>2 229 756</b>  | <b>2 221 637</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>2 670 638</b>  | <b>2 821 128</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>64 700 162</b> | <b>65 283 193</b> |

SS  
KS  
SB  
BA  
ET



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 68 326 447        | 68 326 447        |
| Kapitaltillskott                             |        | 3 174 066         | 3 174 066         |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 10 | 228 550           | 309 800           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>71 729 063</b> | <b>71 810 313</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 731 701        | -6 418 879        |
| Årets resultat                               |        | -594 590          | -394 072          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-7 326 291</b> | <b>-6 812 951</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>64 402 772</b> | <b>64 997 362</b> |
| KORTFRISTIGA SKULDER                         |        |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 85 451            | 59 358            |
| Skatteskulder                                |        | 5 601             | 66 080            |
| Övriga skulder                               |        | 401               | 840               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 205 937           | 159 553           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>297 390</b>    | <b>285 832</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>64 700 162</b> | <b>65 283 193</b> |

## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 | 2018   | 2017   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |
| Våtrum        | 20 år  | 20 år  |
| Balkonger     | 40 år  | 40 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 085 023        | 1 085 023        |
| Hyror bostäder             | 94 763           | 113 716          |
| Bredbandsintäkter          | 55 200           | 55 200           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 21 599           | 0                |
| Öresutjämning              | -56              | -47              |
|                            | <b>1 256 529</b> | <b>1 253 892</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2018     | 2017         |
|-----------------|----------|--------------|
| Övriga intäkter | 0        | 1 427        |
|                 | <b>0</b> | <b>1 427</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 39 256           | 38 280           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 2 664            | 8 721            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 32 332           | 37 671           |
|              | Städning entreprenad                   | 42 941           | 41 865           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 22 500           |
|              | Hissbesiktning                         | 0                | 1 769            |
|              | Gård                                   | 3 799            | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 297            | 1 214            |
|              | Fordon                                 | 254              | 0                |
|              |                                        | <b>124 542</b>   | <b>152 020</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 7 025            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 58 275           | 0                |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 12 199           |
|              | VVS                                    | 9 186            | 14 494           |
|              | Ventilation                            | 3 200            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 10 682           | 0                |
|              | Fasad                                  | 1 550            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 7 779            |
|              | Vattenskada                            | 185 000          | 4 968            |
|              |                                        | <b>274 918</b>   | <b>39 440</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 140 192          | 0                |
|              | VVS                                    | 23 760           | 0                |
|              | Värmeanläggning                        | 41 975           | 0                |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 236 250          |
|              |                                        | <b>205 927</b>   | <b>236 250</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 34 545           | 34 289           |
|              | Värme                                  | 318 180          | 309 165          |
|              | Vatten                                 | 46 243           | 28 730           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 46 050           | 45 476           |
|              | Grovsopor                              | 7 495            | 18 928           |
|              |                                        | <b>452 513</b>   | <b>436 588</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 72 016           | 65 427           |
|              | Bredband                               | 57 024           | 57 024           |
|              |                                        | <b>129 040</b>   | <b>122 451</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>64 176</b>    | <b>63 120</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 251 116</b> | <b>1 049 869</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Tele- och datakommunikation                   | 367               | 287               |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 16 125            | 15 250            |
|              | Föreningskostnader                            | 1 810             | 1 142             |
|              | Förvaltningsarvode                            | 92 947            | 89 572            |
|              | Administration                                | 1 664             | 1 666             |
|              | Korttidsinventarier                           | 1 595             | 0                 |
|              | Konsultarvode                                 | 5 375             | 7 021             |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För                | 5 350             | 5 250             |
|              |                                               | <b>125 233</b>    | <b>120 188</b>    |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 36 000            | 44 000            |
|              | Löner                                         | 2 400             | 1 750             |
|              | Sociala kostnader                             | 11 781            | 11 729            |
|              |                                               | <b>50 181</b>     | <b>57 479</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|              | Byggnad                                       | 343 897           | 343 897           |
|              | Förbättringar                                 | 88 645            | 86 455            |
|              |                                               | <b>432 542</b>    | <b>430 352</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 64 782 240        | 63 731 079        |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                 | 1 051 161         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>64 782 240</b> | <b>64 782 240</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -2 320 174        | -1 889 822        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -432 542          | -430 352          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-2 752 716</b> | <b>-2 320 174</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>62 029 524</b> | <b>62 462 066</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 28 309 996        | 28 309 996        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 20 600 000        | 20 600 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 31 000 000        | 31 000 000        |
|              |                                               | <b>51 600 000</b> | <b>51 600 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 51 600 000        | 51 600 000        |
|              |                                               | <b>51 600 000</b> | <b>51 600 000</b> |

SS SB  
K3 BA  
RT

| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto              | 5 492             | 39 767            |
|              | Klientmedel hos SBC      | 425 774           | 559 710           |
|              |                          | <b>431 266</b>    | <b>599 477</b>    |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 309 800           | 154 800           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 155 000           | 155 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -236 250          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>228 550</b>    | <b>309 800</b>    |

| <b>Not 11</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                             | 72 000            | 36 000            |
|               | Sociala avgifter                                    | 21 418            | 10 106            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 112 519           | 113 447           |
|               |                                                     | <b>205 937</b>    | <b>159 553</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | Under 2019 skall ev. åtgärder göras i lägenheterna för att uppfylla de nedslag som gjordes vid senaste OVK-besiktningen. Dessa åtgärder tillfaller bostadsrättsinnehavaren. Dock skall tillfälle att täta gamla, outnyttjade ventilationsslitsar under fönster tas i samma veva. Denna kostnad tar föreningen och beräknas vara en mindre kostnad. |

SS SB  
K3 DA  
ET

---

## Styrelsens underskrifter

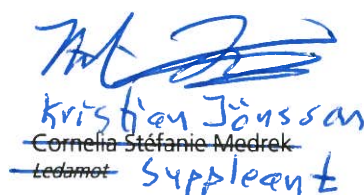
---

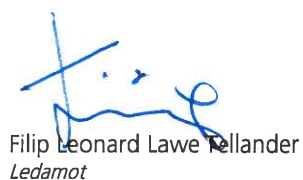
STOCKHOLM den 16 / 4 2019

  
Berndt Börje Arell  
Ledamot

  
Sara Kristina Berg  
Ledamot

  
Sofie Irene Forsheden Sidoli  
Ledamot

  
Kristian Jönsson  
~~Cornelia Stéfanie Medrek~~  
~~Ledamot~~ Suppleant

  
Filip Leonard Lawe Tellander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                 | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                   | 1 085 000          | 1 085 023          | 1 085 023          |
| Hyror bostäder                | 76 000             | 94 763             | 113 716            |
| Bredbandsintäkter             | 55 000             | 55 200             | 55 200             |
| Avgift andrahandsuthyrning    | 0                  | 21 599             | 0                  |
| Öresutjämning                 | 0                  | -56                | 0                  |
|                               | <b>1 216 000</b>   | <b>1 256 529</b>   | <b>1 253 939</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -40 000            | -39 256            | -39 000            |
| Fastighetsskötsel beställning | -10 000            | -2 664             | -15 000            |
| Snöröjning/sandning           | -51 000            | -32 332            | -50 000            |
| Städning entreprenad          | -44 000            | -42 941            | -43 000            |
| Städning enligt beställning   | -1 000             | 0                  | 0                  |
| Hissbesiktning                | -2 000             | 0                  | -10 000            |
| Gård                          | -2 000             | -3 799             | -1 000             |
| Förbrukningsmateriel          | -5 000             | -3 297             | -2 500             |
| Fordon                        | 0                  | -254               | 0                  |
|                               | <b>-155 000</b>    | <b>-124 542</b>    | <b>-160 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>           |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar       | -94 000            | -7 025             | -70 000            |
| Tvättstuga                    | 0                  | -58 275            | 0                  |
| VVS                           | 0                  | -9 186             | 0                  |
| Ventilation                   | 0                  | -3 200             | 0                  |
| Elinstallationer              | 0                  | -10 682            | 0                  |
| Fasad                         | 0                  | -1 550             | 0                  |
| Vattenskada                   | 0                  | -185 000           | 0                  |
|                               | <b>-94 000</b>     | <b>-274 918</b>    | <b>-70 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                    |                    |                    |
| Byggnad                       | 0                  | -140 192           | 0                  |
| VVS                           | 0                  | -23 760            | 0                  |
| Värmeanläggning               | 0                  | -41 975            | 0                  |
|                               | <b>0</b>           | <b>-205 927</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                    |                    |                    |
| El                            | -36 000            | -34 545            | -35 000            |
| Värme                         | -322 000           | -318 180           | -310 000           |
| Vatten                        | -29 000            | -46 243            | -40 000            |
| Sophämtning/renhållning       | -48 000            | -46 050            | -46 500            |
| Grovsopor                     | -20 000            | -7 495             | -22 500            |
|                               | <b>-455 000</b>    | <b>-452 513</b>    | <b>-454 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                    |                    |                    |
| Försäkring                    | -69 000            | -72 016            | -67 000            |
| Bredband                      | -60 000            | -57 024            | -58 500            |
|                               | <b>-129 000</b>    | <b>-129 040</b>    | <b>-125 500</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -66 000            | -64 176            | -65 000            |
|                               | <b>-66 000</b>     | <b>-64 176</b>     | <b>-65 000</b>     |

SB  
CS BT  
AS PT

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                |                 |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tele- och datakommunikation    | -1 000          | -367            | -500            |
| Revisionsarvode extern revisor | -16 000         | -16 125         | -16 000         |
| Föreningskostnader             | -2 000          | -1 810          | -1 500          |
| Förvaltningsarvode             | -95 000         | -92 947         | -93 000         |
| Administration                 | -4 000          | -1 664          | -5 000          |
| Korttidsinventarier            | 0               | -1 595          | 0               |
| Konsultarvode                  | 0               | -5 375          | 0               |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 000          | -5 350          | -5 500          |
|                                | <b>-124 000</b> | <b>-125 233</b> | <b>-121 500</b> |

**Personalkostnader**

|                         |                |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Lön - fastighetsskötsel | -2 000         | -2 400         | -4 000         |
| Styrelsearvode          | -41 000        | -36 000        | -40 000        |
| Arbetsgivaravgifter     | -13 000        | -11 781        | -12 600        |
|                         | <b>-56 000</b> | <b>-50 181</b> | <b>-56 600</b> |

**Avskrivningar och nedskrivningar**

|               |                 |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad       | -344 000        | -343 897        | -343 897        |
| Förbättringar | -89 000         | -88 645         | -62 366         |
|               | <b>-433 000</b> | <b>-432 542</b> | <b>-406 263</b> |

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 512 000      -1 859 071      -1 459 363**

**RÖRELSERESULTAT**

**-296 000      -602 542      -205 424**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

|                               |          |              |               |
|-------------------------------|----------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter                 | 0        | 8 120        | 10 000        |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0        | 108          | 0             |
| Räntekostnader skattekonto    | 0        | -275         | 0             |
|                               | <b>0</b> | <b>7 953</b> | <b>10 000</b> |

**RESULTAT**

**-296 000      -594 590      -195 424**

SS SB  
KS BA  
ET



2019-02-20

Sabina Sjödell  
Telefon: 0606008079  
E-post: Sabina.Sjodell@sbc.se

Brf Katthuvudet 25  
Styrelsen Katthuvudet 25  
Bastugatan 27  
11825 Stockholm

## Årsredovisning 2018

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2018. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

### Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

### Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

### Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen ska den dock vara med. Vänligen meddela mig om ni vill ha den i den slutliga versionen av årsredovisningen, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

### Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta önskar jag få tillbaka årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för att skapa er slutliga digitala kopia.

Om ni önskar den slutliga digitala kopian färdig inom tiden för kallelse behöver vi få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna leverera filen i tid.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning



Sabina Sjödell  
Redovisningsekonom

SB  
BA

KJ  
IT