



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius	Ordförande
Berndt Börje Trifon Arell	Ledamot
Lena Carina Bokelius	Ledamot
Gustaf Grapenfelt	Ledamot
Cornelia Stéfanie Medrek	Ledamot

Sara Kristina Berg	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
Kenneth Hermele
Anna Lindelöw Mannheimer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

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

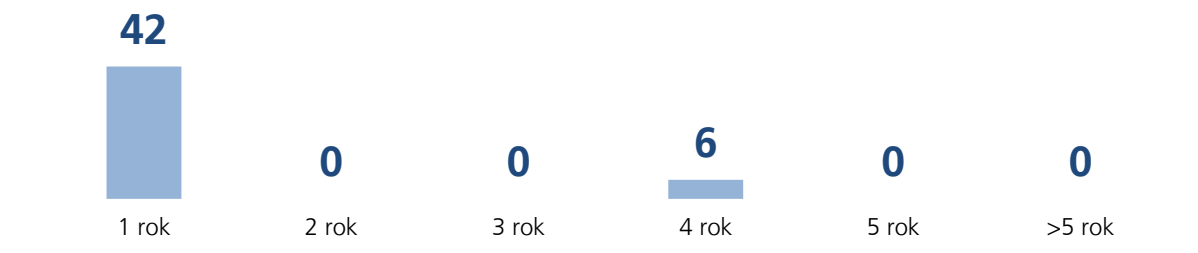
Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet 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.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av motor sopkarusell	2020	
Installation av nytt brandlarm för vinden	2020	
Montering säkerhetsräcken skorsten	2019	Lagstadgade säkerhetsräcken för husets skorstenar monterade.
Åtgärdat brister i husets rökgångar	2019	Åtgärdat brandskyddskontrollens upptäckta brister
Tätat enstaka skador/läckage på taket	2019	
Installation av råttstopp 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.
Säkerhetsdörrar	2014	Alla lägenheter
Asbestsanering av värmerör	2014	
Ny port i trä	2013	
Nybygge balkonger södersida	2013	Balkong eller franska dörrar betalas av respektive lägenhet.
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
Nya instrument värmecentral		Prel plan kostnad ca 280 kkr
Digitala lås till gemensamma utrymmen	2021	
Modernisering av tvättstuga	2021-2022	
Omputsning fasad, sydsidan	Beslut ej fattat	Prel kostnad 500 kkr
Omputsning fasad, norrsidan	Beslut ej fattat	Prel kostnad ca 900 kkr
Stopp för vatteninfiltration från balkong ovanför terrassen mot trapphusets östra vägg	Beslut ej fattat	Åtgärdas, ev följsanering kan bli aktuell

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

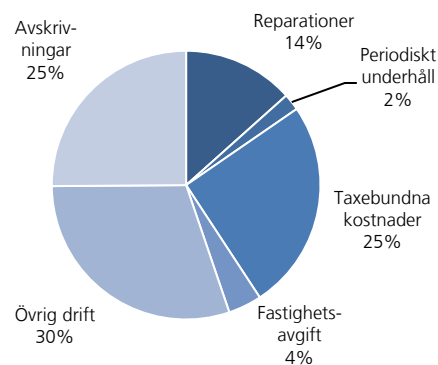
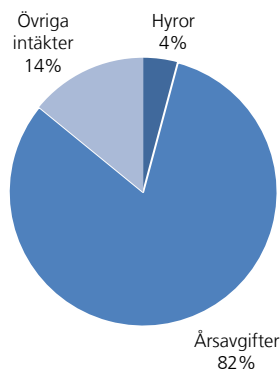
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband	Ownit AB
Snöröjning	TS Gruppen
Ekonomi	SBC
Hiss	Stockholm Hiss & Elteknik
Trapphusstädning	Driftia Förvaltning AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 914 145	2 655 530
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 353 340	1 224 853
Finansiella intäkter	6 731	7 800
Minskning kortfristiga fordringar	1 490	7 946
Medlemsinsatser	0	4 275 000
	1 361 561	5 515 599
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 289 839	1 232 483
Finansiella kostnader	277	93
Minskning av kortfristiga skulder	40 210	24 407
	1 330 326	1 256 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 945 380	6 914 145
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	31 235	4 258 615

*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 1 429 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 räkenskapsåret

Terrassen har utrustats med nya möbler och växter under året. Nytt brandlarm har installerats på vinden och sopkarusellen har fått en ny motor. Cykelrummet samt barnvagnsrum har rensats och städats. Åtgärder av OVK-anmärkningar har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	560	568	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	705	705	713	855
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	147	159	156	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	19	23	14
Soliditet (%)	100	100	100	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-363	-432	-595	-394
Nettoomsättning (tkr)	1 240	1 225	1 257	1 254

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 044 m² bostäder.

Förändringar 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	65 211 102	0	0	65 211 102
Upplåtelseavgifter	7 390 345	0	0	7 390 345
Kapitaltillskott	3 174 066	0	0	3 174 066
Fond för yttre underhåll	320 123	216 000	-134 500	238 623
S:a bundet eget kapital	76 095 636	216 000	-134 500	76 014 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 850 330	-216 000	-297 966	-7 336 364
Årets resultat	-362 587	-362 587	432 466	-432 466
S:a ansamlad förlust	-8 212 917	-578 587	134 500	-7 768 830
S:a eget kapital	67 882 719	-362 587	0	68 245 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-362 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 634 330
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-216 000</u>
summa balanserat resultat	-8 212 917

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

<u>34 020</u>
-8 178 897

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 239 973	1 224 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 368	6
Summa rörelseintäkter		1 353 340	1 224 853
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 073 891	-993 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 309	-196 927
Personalkostnader	Not 6	-36 640	-42 325
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 542	-432 542
Summa rörelsekostnader		-1 722 381	-1 665 025
RÖRELSERESULTAT		-369 041	-440 172
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 731	7 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277	-93
Summa finansiella poster		6 455	7 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-362 587	-432 466
ÅRETS RESULTAT		-362 587	-432 466

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	61 164 440	61 596 982
Summa materiella anläggningstillgångar	61 164 440	61 596 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 164 440	61 596 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 394
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 706 926	4 682 499
Summa kortfristiga fordringar	4 706 926	4 683 893
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 244 126	2 237 414
Summa kassa och bank	2 244 126	2 237 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 951 052	6 921 307
SUMMA TILLGÅNGAR	68 115 492	68 518 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 601 447	72 601 447
Kapitaltillskott		3 174 066	3 174 066
Fond för yttre underhåll	Not 10	320 123	238 623
Summa bundet eget kapital		76 095 636	76 014 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 850 330	-7 336 364
Årets resultat		-362 587	-432 466
Summa fritt eget kapital		-8 212 917	-7 768 830
SUMMA EGET KAPITAL		67 882 719	68 245 306
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		53 016	99 061
Skatteskulder		3 890	5 619
Övriga skulder		0	1 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	175 867	166 467
Summa kortfristiga skulder		232 773	272 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 115 492	68 518 289

Noter

Belopp anges 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Våtrum	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 106 140	1 099 747
Hyror bostäder	56 398	56 398
Bredbandsintäkter	56 400	56 017
Avgift andrahandsuthyrning	21 088	12 723
Öresutjämnning	-53	-38
	1 239 973	1 224 847

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	31 638	0
Försäkringsersättning	80 338	0
Övriga intäkter	1 392	6
	113 368	6

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	63 402	40 009
	Fastighetskötsel beställning	9 894	3 975
	Snöröjning/sandning	7 375	19 591
	Städning entreprenad	22 189	44 295
	Städning enligt beställning	0	2 538
	Sotning	0	11 256
	Hissbesiktning	2 203	3 511
	Myndighetstillsyn	0	9 375
	Gård	0	929
	Förbrukningsmateriel	3 750	1 622
	Brandskydd	48 231	0
		157 044	137 101
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	68 125	0
	Hyreslägenheter	2 482	0
	Brf Lägenheter	0	27 425
	Gemensamma utrymmen	13 259	0
	Tvättstuga	14 894	1 713
	Sophantering/återvinning	14 539	0
	Entré/trapphus	30 090	0
	Lås	4 803	0
	VVS	0	5 976
	Elinstallationer	6 169	1 350
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	69 050	0
	Hiss	0	1 771
	Balkonger/altaner	1 284	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 039	5 817
	Vattenskada	0	17 317
		230 734	61 369
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	134 500
	Tak	34 020	0
		34 020	134 500
	Taxebundna kostnader		
	El	30 655	35 353
	Värme	300 258	324 136
	Vatten	49 098	39 251
	Sophämtning/renhållning	57 046	41 403
	Grovsopor	1 088	16 990
		438 145	457 133
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 331	79 938
	Bredband	57 024	57 095
		145 355	137 033
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	68 592	66 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 073 891	993 232

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	367
	Juridiska åtgärder	31 250	36 094
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	16 625
	Föreningskostnader	4 304	1 486
	Fritids- och trivselkostnader	1 136	0
	Förvaltningsarvode	97 348	95 868
	Administration	1 576	4 337
	Konsultarvode	19 200	35 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		179 309	196 927
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	28 000
	Löner	0	4 400
	Sociala kostnader	8 640	9 925
		36 640	42 325
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	343 897	343 897
	Förbättringar	88 645	88 645
		432 542	432 542

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 782 240	64 782 240
	Utgående anskaffningsvärde	64 782 240	64 782 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 185 258	-2 752 716
	Årets avskrivningar enligt plan	-432 542	-432 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 617 800	-3 185 258
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 164 440	61 596 982
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 309 996	28 309 996
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		72 000 000	72 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
		72 000 000	72 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	5 672	5 768
	Klientmedel hos SBC	4 701 254	4 676 731
		4 706 926	4 682 499
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	238 623	228 550
	Reservering enligt stadgar	216 000	216 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-134 500	-205 927
	Vid årets slut	320 123	238 623
Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	49 000	47 000
	Sociala avgifter	15 396	14 767
	Avgifter och hyror	111 471	104 700
		175 867	166 467

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Modernisering av tvättstuga samt införande av digitala lås för gemensamma utrymmen planeras till 2021-2022

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 3 2021




Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius
Ordförande



Berndt Börje Trifon Arell
Ledamot



Lena Carina Bokelius
Ledamot



Gustaf Grapenfelt
Ledamot



Cornelia Stéfanie Medrek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2021



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Katthuvudet 25
Org.nr. 769612-3178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katthuvudet 25 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Katthuvudet 25 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

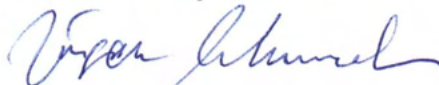
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 11 april 2021



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 105 000	1 106 140	1 106 000
Hyror bostäder	56 000	56 398	56 000
Bredbandsintäkter	56 000	56 400	56 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 088	0
Öresutjämning	0	-53	0
Fakturerade kostnader	0	31 638	0
Försäkringersättning	0	80 338	0
Övriga intäkter	0	1 392	0
	1 217 000	1 353 340	1 218 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-42 000	-63 402	-41 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-9 894	-9 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-7 375	-51 000
Städning entreprenad	-47 000	-22 189	-45 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Sotning	-12 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-2 203	0
Myndighetstillsyn	-10 000	0	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 750	-5 000
Brandskydd	0	-48 231	0
	-178 000	-157 044	-153 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-57 000	-68 125	-51 000
Hyseslägenheter	0	-2 482	0
Gemensamma utrymmen	0	-13 259	0
Tvättstuga	0	-14 894	0
Sophantering/återvinning	0	-14 539	0
Entré/trapphus	0	-30 090	0
Lås	0	-4 803	0
Elinstallationer	0	-6 169	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-69 050	0
Balkonger/altaner	0	-1 284	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 039	0
	-57 000	-230 734	-51 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-34 020	0
	0	-34 020	0
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-30 655	-36 000
Värme	-338 000	-300 258	-332 000
Vatten	-40 000	-49 098	-47 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-57 046	-48 000
Grovsopor	-18 000	-1 088	-8 000
	-477 000	-438 145	-471 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-84 000	-88 331	-75 000
Bredband	-60 000	-57 024	-60 000
	-144 000	-145 355	-135 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 000	-68 592	-66 139
	-67 000	-68 592	-66 139

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-31 250	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 125	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-4 304	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 136	0
Förvaltningsarvode	-101 000	-97 348	-98 000
Administration	-3 000	-1 576	-3 000
Konsultarvode	0	-19 200	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 570	-6 000
	-131 000	-179 309	-127 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-5 000	0	-3 000
Styrelsearvode	-42 000	-28 000	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-8 640	-13 000
	-60 000	-36 640	-58 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-344 000	-343 897	-344 000
Förbättringar	-89 000	-88 645	-89 000
	-433 000	-432 542	-433 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 547 000	-1 722 381	-1 494 139
RÖRELSERESULTAT	-330 000	-369 041	-276 139
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 712	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Övriga räntekostnader	0	-277	0
	0	6 455	0
RESULTAT	-330 000	-362 587	-276 139

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se