



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-17 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

Lars Olle Wikström	Ordförande
Jessica Elisabet Albers	Ledamot
Ulf Niklas Gillström	Ledamot
Emma Kristina Lindblad	Ledamot
Hanna B E Wickholm Peters	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nils Lampa	Ordinarie Extern	Egen
Gunilla Majling	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jonas Lidman
Alexandra Pascalidou

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTHUVUDET 26	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

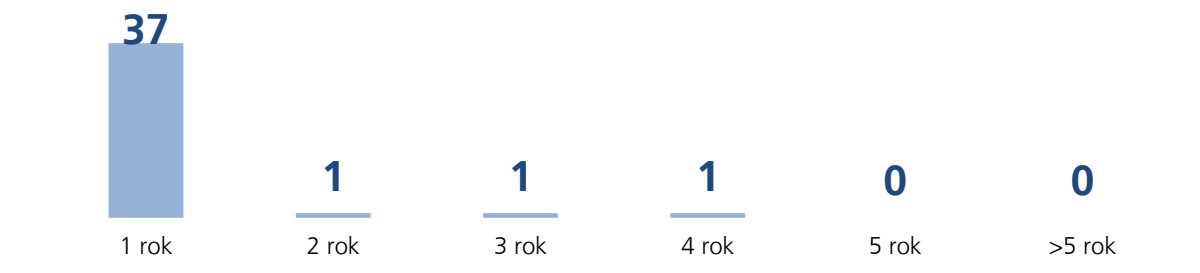
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 668 m², varav 1 668 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Säkerhetsarrangemang yttertak	2019
Nya ellås hissen	2019
Riktning av samtliga hissgrindar	2019
Delvis ommålning av trapphus	2018
Omputsning av fasad mot Bastugatan	2018
Säkerhetsdörrar	2018
Installation av postboxar	2018
Målning av yttertak	2018
Energideklaration	2018
Installation av fiberoptiskt fastighetsnät (IP Only)	2018
Isolering av port, trapphus ,röklucka	2016
Lagning av smärre putsskador	2016
Ny fjärrvärmeanläggning	2015
Renovering av balkonger mot Bastugatan	2014
Ny matta i entré och hiss	2014
Ny beläggning lägenhetsterass vån 5	2013
Ommålning av hisskorg	2013
Byte av hissmaskin	2013
Byte av avloppsrör bakom hiss inkl. relining av gårdsavvattning	2013
Renovering av hiss	2012
Renovering fönster mot Bastugatan	2011
Renovering av dörrar till vädringsbalkonger	2010
Renovering av fönster mot bakgård	2009
Byte av elsystem i trapphus	2007
Slipning av marmorgolv i entrén	2006
Byte av värme-och vattenventiler	2006
Ommålning av yttertak	2003
Renovering av fönster	2001
Omputsning av fasad	1988
Rörstambyte	1988
Omläggning av tak	1988
Uppförande av balkonger mot gården	1988
Totalrenovering av fastigheteten	1988 - 1990
Planerat underhåll	År
Montering av spaltventiler	2020
Utbyte av några fönster	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet,TV, telefoni	Comhem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jouravtal VVS	Allmänna Rörjouren
Hissavtal	St Eriks Hiss AB
Serviceavtal Tvättmaskiner och utrustning	Electrolux Wascator
Låsservice	Låsman AB
Städning	ABSS
Fjärrvärmeanläggning	AB Energiekonomi
Brandutrustning	Kidde
Skadedjur	Anticimex
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fullvärdesförsäkring	
Snöskottningsavtal	Jonaesson Bleck och Plåt
Fiberinstallation	IP Only

Föreningens ekonomi

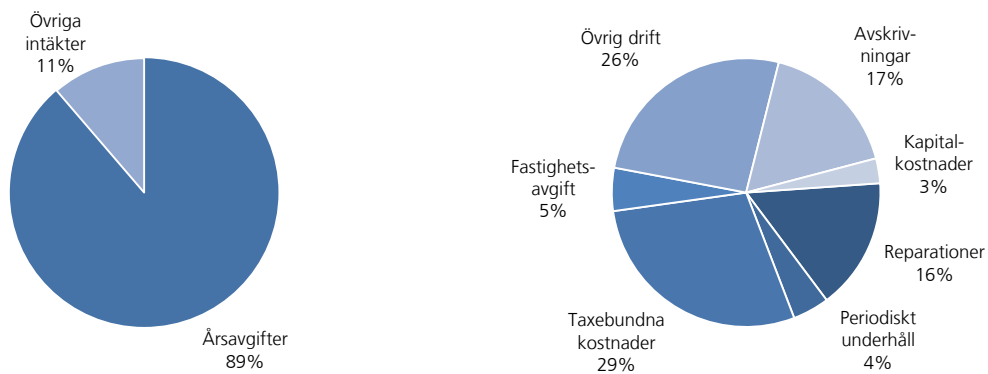
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 415 320	1 678 995
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 179 848	1 084 210
Finansiella intäkter	21	24
Minskning kortfristiga fordringar	0	47 266
Ökning av långfristiga skulder	0	1 488 700
Ökning av kortfristiga skulder	0	324 586
	1 179 869	2 944 786
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	849 121	2 189 405
Finansiella kostnader	32 462	19 056
Ökning av kortfristiga fordringar	64	0
Minskning av långfristiga skulder	11 300	0
Minskning av kortfristiga skulder	293 062	0
	1 186 009	2 208 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 409 180	2 415 320
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 140	736 325

*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 1 377 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

Säkerhetsarrangemang yttertak

Nya ellås hissen

Riktning av samtliga hissgrindar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	598	598	569
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 506	1 512	620	627
Elkostnad/m ² totalyta	23	18	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	120	117	122	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	11	8	9
Soliditet (%)	82	82	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	-1 304	284	-45
Nettoomsättning (tkr)	1 108	1 049	1 054	1 000

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 668 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	5 161 508	0	0	5 161 508
Upplåtelseavgifter	3 470 492	0	0	3 470 492
Kapitaltillskott	4 999 998	0	0	4 999 998
Fond för yttre underhåll	242 667	242 667	-616 195	616 195
S:a bundet eget kapital	13 874 665	242 667	-616 195	14 248 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 638 140	-242 667	-688 008	-707 465
Årets resultat	118 309	118 309	1 304 203	-1 304 203
S:a ansamlad förlust	-1 519 830	-124 358	616 195	-2 011 668
S:a eget kapital	12 354 835	118 309	0	12 236 525

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	118 309
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 395 473
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-242 667
summa balanserat resultat	-1 519 831

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

47 401
-1 472 430

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 108 142	1 049 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 706	34 941
Summa rörelseintäkter		1 179 848	1 084 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-691 495	-2 041 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 528	-88 712
Personalkostnader	Not 6	-67 099	-59 223
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-179 976	-179 976
Summa rörelsekostnader		-1 029 098	-2 369 381
RÖRELSERESULTAT		150 750	-1 285 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		21	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 462	-19 056
Summa finansiella poster		-32 441	-19 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118 309	-1 304 203
ÅRETS RESULTAT		118 309	-1 304 203

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 646 816	12 826 792
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 646 816	12 826 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 649 616	12 829 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	777 622	483 698
Summa kortfristiga fordringar		777 622	483 698
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 637 449	1 937 449
Summa kassa och bank		1 637 449	1 937 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 415 071	2 421 147
SUMMA TILLGÅNGAR		15 064 687	15 250 739

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 632 000	8 632 000
Kapitaltillskott		4 999 998	4 999 998
Fond för yttre underhåll	Not 13	242 667	616 195
Summa bundet eget kapital		13 874 665	14 248 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 638 140	-707 465
Årets resultat		118 309	-1 304 203
Summa fritt eget kapital		-1 519 830	-2 011 668
SUMMA EGET KAPITAL		12 354 835	12 236 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	2 511 350	2 522 650
Leverantörsskulder		76 442	103 695
Skatteskulder		4 458	4 398
Övriga skulder		27 772	28 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	89 831	355 353
Summa kortfristiga skulder		2 709 852	3 014 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 064 687	15 250 739

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 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	2019	2018
Byggnader	100 år	109 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Fasad	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 046 637	996 896
Kabel-TV intäkter	24 640	24 640
Avgift andrahandsuthyrning	36 817	27 783
Öresutjämning	49	-51
	1 108 142	1 049 269

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	12 376
Försäkringsersättning	25 456	20 808
Återbäring försäkringsbolag	46 250	0
Övriga intäkter	0	1 757
	71 706	34 941

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 288	5 288
	Städning entreprenad	29 464	25 279
	Hissbesiktning	1 835	1 715
	Myndighetstillsyn	0	9 990
	Gård	1 031	0
	Serviceavtal	9 583	12 917
	Förbrukningsmateriel	1 384	1 798
	Teleport/hissanläggning	1 250	2 500
	Störningsjour och larm	0	12 374
	Brandskydd	1 820	1 775
	Fordon	50	0
		51 705	73 636
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 556	16 283
	Entré/trapphus	1 488	0
	Lås	0	16 791
	Elinstallationer	0	2 163
	Hiss	98 335	4 427
	Skador/klotter/skadegörelse	24 208	28 268
	Vattenskada	25 456	0
		169 043	67 932
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	10 863	0
	Entré/trapphus	0	764 601
	Lås	0	19 750
	VVS	0	272 691
	Tak	36 538	106 538
	Fasad	0	324 653
		47 401	1 488 233
	Taxebundna kostnader		
	El	38 082	29 771
	Värme	199 807	194 979
	Vatten	36 516	39 529
	Sophämtning/renhållning	24 943	27 738
	Grovsopor	3 600	2 790
		302 948	294 807
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 433	29 216
	Kabel-TV	34 885	34 166
		65 318	63 382
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 080	53 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	691 495	2 041 470

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	45	720
	Tele- och datakommunikation	1 931	1 931
	Hysesförluster	0	2
	Föreningskostnader	7 355	6 425
	Fritids- och trivselkostnader	64	0
	Förvaltningsarvode	72 966	70 743
	Administration	2 857	3 681
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 210
		90 528	88 712
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 800	47 500
	Kostnadsersättningar	37	0
	Sociala kostnader	13 262	11 723
		67 099	59 223
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	121 332	121 332
	Förbättringar	58 645	58 645
		179 976	179 976
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 325 913	16 325 913
	Utgående anskaffningsvärde	16 325 913	16 325 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 499 121	-3 319 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-179 976	-179 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 679 097	-3 499 121
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 646 816	12 826 792
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 601 800	2 601 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	25 000 000
		56 200 000	43 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 200 000	43 400 000
		56 200 000	43 400 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 738	60 738
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 738	60 738
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 738	-60 738
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 738	-60 738
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 753	79 753
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 753	79 753
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 753	-79 753
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 753	-79 753
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 891	5 827
	Klientmedel hos SBC	771 731	477 871
		777 622	483 698

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	616 195	373 529
	Reservering enligt stadgar	242 667	130 200
	Extra reservering till fond	0	112 466
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-616 195	0
	Vid årets slut	242 667	616 195

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,580 %	1 011 350	1 022 650	2020-11-13
		1,200 %	1 500 000	1 500 000	2020-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut		2 511 350	1 033 950	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 511 350	-1 033 950	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 454 850 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 882 000	2 882 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	790	2 068
	Avgifter och hyror	89 041	80 594
	VVS	0	272 691
		89 831	355 353

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Installation av spaltventiler
	Utbyte av vissa fönster plan 6
	Ev byte av ytterport

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/3 2020



Lars Olle Wikström
Ordförande



Jessica Elisabet Albers
Ledamot



Ulf Niklas Gillström
Ledamot



Emma Kristina Lindblad
Ledamot



Hanna B E Wickholm Peters
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2020



Nils Lampa
Extern revisor



Gunilla Majling
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 26
Organisationsnummer 716419-3380**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Katthuvudet 26 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar..

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 Mars 2020


Gunilla Majling
Intern revisor


Nils Lampa
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 046 000	1 046 637	1 046 741
Kabel-TV intäkter	24 000	24 640	24 000
Avgift andrahandsuthyrning	40 000	36 817	30 000
Öresutjämning	0	49	0
Försäkringsersättning	0	25 456	0
Återbäring försäkringsbolag	45 000	46 250	45 000
	1 155 000	1 179 848	1 145 741
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 288	0
Städning entreprenad	-35 000	-29 464	-33 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 835	-1 700
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-500	-1 031	0
Serviceavtal	-14 000	-9 583	-13 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 384	-4 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-1 250	-3 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
Brandskydd	-2 000	-1 820	0
Fordon	0	-50	0
	-70 500	-51 705	-55 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-63 000
Tvättstuga	0	-19 556	0
Entré/trapphus	0	-1 488	0
Hiss	0	-98 335	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-24 208	0
Vattenskada	0	-25 456	0
	-58 000	-169 043	-63 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-60 000	-10 863	-60 000
Ventilation	-75 000	0	-35 000
Tak	0	-36 538	0
	-135 000	-47 401	-95 000
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-38 082	-29 000
Värme	-203 000	-199 807	-213 000
Vatten	-40 000	-36 516	-49 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-24 943	-28 000
Grovsopor	-3 000	-3 600	-1 900
	-306 000	-302 948	-320 900
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-30 433	-31 000
Kabel-TV	-36 000	-34 885	-35 000
	-67 000	-65 318	-66 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 116	-55 080	-55 000
	-55 116	-55 080	-55 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-45	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-1 931	-2 000
Föreningskostnader	-7 000	-7 355	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-64	-3 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-72 966	-72 000
Administration	-3 000	-2 857	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 310	-6 000
	-95 000	-90 528	-94 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	0	0	-1 000
Styrelsearvode	-50 000	-50 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-3 500	-4 000
Övriga arvoden	0	-300	0
Bilersättning skattefri	0	-37	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 262	-14 000
	-69 000	-67 099	-59 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-122 000	-121 332	-122 000
Förbättringar	-59 000	-58 645	-59 000
	-181 000	-179 976	-181 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 036 616	-1 029 098	-989 600
RÖRELSERESULTAT	118 384	150 750	156 141
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-14 000	-32 462	-34 000
	-14 000	-32 441	-34 000
RESULTAT	104 384	118 309	122 141

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