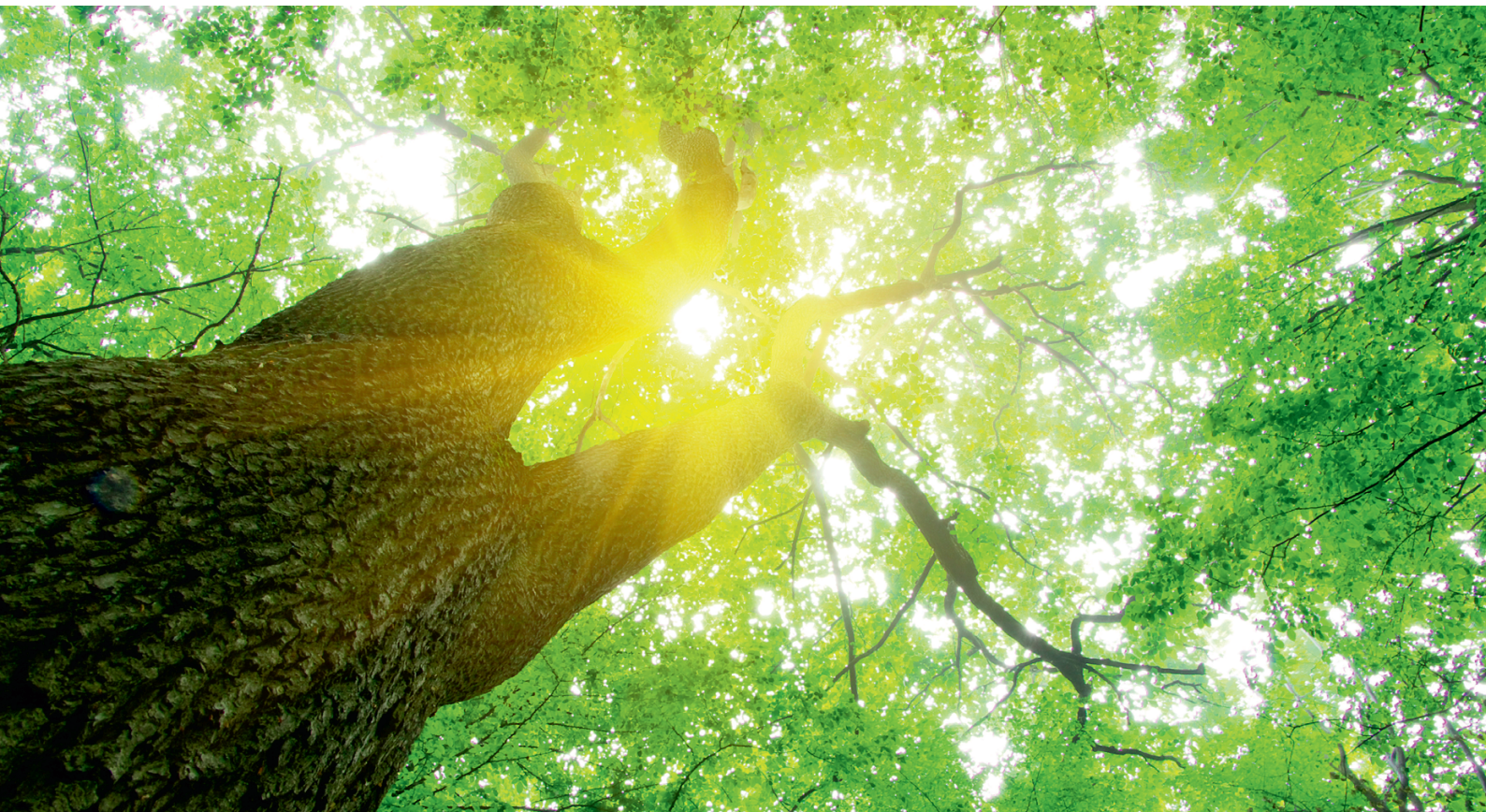




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Katthuvudet 25



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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
Per Einarsson	Ledamot
Gustaf Grapenfelt	Ledamot
Jonny James Jergander	Ledamot
Pär Gunnar David Jonathan Karlsson	Ledamot

Lena Carina Bokelius	Suppleant
Matthew James D''Arcy	Suppleant
Henrik Olof Åhlin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Schumacher Revision och Rådgivning AB
Henrik Ahnkron	Suppleant Extern	WeAudit

Valberedning

Kenneth Hermele
Anna Lindelöw Mannheimer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

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

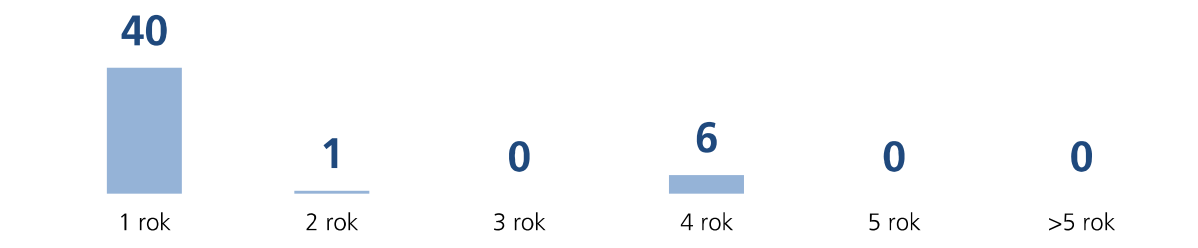
Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstuga

Cykelrum
Barnvagnsrum
Terrass

Kommentar

Pingisbord mm.
3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 2
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
Renovering av tvättstuga och installation av nya maskiner	2021	
Installation digitala lås för gemensamma utrymmen i föreningen	2021	
Installation av digitalt bokningsystem för tvättstuga, terrass och föreningslokal	2021	
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 rättstopp i utgående avloppsrör	2018	
Nytt expansionskärl	2018	
Lagning av tak	2016	Läcka upptäckt och åtgärdad
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.
Hissrenovering	2015	
Asbestsanering av värmerör	2014	
Säkerhetsdörrar	2014	Alla lägenheter
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	2022	
Ny värmeväxlare, undercentral	2022	
Stopp för vatteninfiltration från balkong ovanför terrassen mot trapphusets östra vägg	Beslut ej fattat	
Omputsning fasad, sydsidan	Beslut ej fattat	Prel kostnad 500 kkr
Omputsning fasad, norrsidan	Beslut ej fattat	Prel kostnad ca 900 kkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

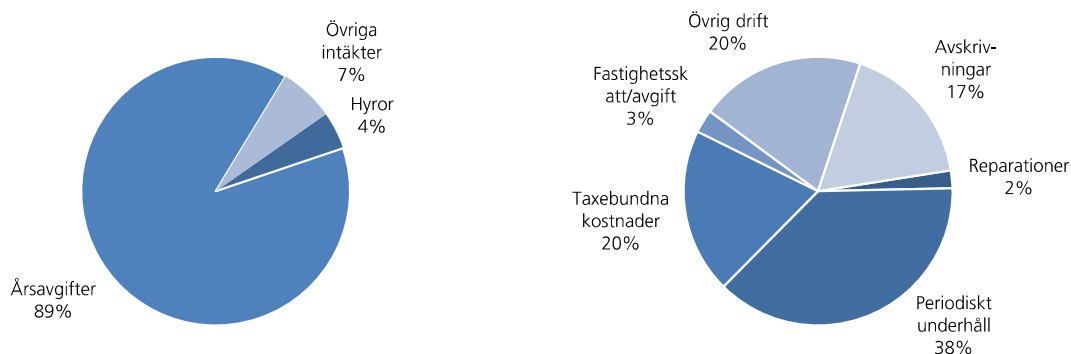
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband	Ownit AB
Snöröjning	TS Gruppen
Ekonomi	SBC
Hiss	Stockholm Hiss & Elteknik
Trapphusstädning	Driftia Förvaltning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 945 380	6 914 145
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 244 041	1 353 340
Finansiella intäkter	460	6 731
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 490
Ökning av kortfristiga skulder	40 796	0
	1 285 297	1 361 561
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 054 023	1 289 839
Finansiella kostnader	-6 707	277
Ökning av kortfristiga fordringar	6 640	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 210
	2 053 956	1 330 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 176 721	6 945 380
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-768 659	31 235

*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 1 459 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

Tvättstugan har renoverats och maskinparken har kompletterats och utökats. Digitalt bokningssystem för tvättstuga, terrass och föreningslokal har installerats och införts. Digitalt låssystem har införts för alla gemensamma utrymmen samt port. Cykelrum och barnvagnsrum har rensats och städats. Föreningen har haft container för medlemmarnas grovsopor vid 2 tillfällen. Två lägenheter, som haft samma ägare, har omvandlats till en lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	563	560	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	705	705	705	713
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	163	147	159	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	0	0	0
Soliditet (%)	100	100	100	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 235	-363	-432	-595
Nettoomsättning (tkr)	1 239	1 240	1 225	1 257

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	502 103	216 000	-34 020	320 123
S:a bundet eget kapital	76 277 616	216 000	-34 020	76 095 636
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 394 897	-216 000	-328 567	-7 850 330
Årets resultat	-1 235 357	-1 235 357	362 587	-362 587
S:a ansamlad förlust	-9 630 254	-1 451 357	34 020	-8 212 917
S:a eget kapital	66 647 363	-1 235 357	0	67 882 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 235 357
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 178 897
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-216 000</u>
summa balanserat resultat	-9 630 254
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>502 103</u>
att i ny räkning överförs	-9 128 151

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 238 941	1 239 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 100	113 368
Summa rörelseintäkter		1 244 041	1 353 340

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 870 872	-1 073 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 842	-179 309
Personalkostnader	Not 6	-47 310	-36 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 542	-432 542
Summa rörelsekostnader		-2 486 565	-1 722 381

RÖRELSERESULTAT

-1 242 524 **-369 041**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 192	6 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25	-277
Summa finansiella poster		7 167	6 455

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 235 357 **-362 587**

ÅRETS RESULTAT

-1 235 357 **-362 587**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	60 731 899	61 164 440
Summa materiella anläggningstillgångar	60 731 899	61 164 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 731 899	61 164 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 648	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 933 526	4 706 926
Summa kortfristiga fordringar	3 938 174	4 706 926
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 250 858	2 244 126
Summa kassa och bank	2 250 858	2 244 126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 189 033	6 951 052
SUMMA TILLGÅNGAR	66 920 931	68 115 492

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 601 447	72 601 447
Kapitaltillskott	3 174 066	3 174 066
Fond för yttre underhåll	502 103	320 123
Not 10		
Summa bundet eget kapital	76 277 616	76 095 636
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-8 394 897	-7 850 330
Årets resultat	-1 235 357	-362 587
Summa ansamlad förlust	-9 630 254	-8 212 917
SUMMA EGET KAPITAL	66 647 363	67 882 719
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	81 756	53 016
Skatteskulder	5 330	3 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 483	175 867
Not 11		
Summa kortfristiga skulder	273 569	232 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 920 931	68 115 492

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Våtrum	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 105 773	1 106 140
Hyror bostäder	56 398	56 398
Bredbandsintäkter	55 500	56 400
Avgift andrahandsuthyrning	21 312	21 088
Öresutjämnning	-42	-53
	1 238 941	1 239 973

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	31 638
Försäkringsersättning	0	80 338
Övriga intäkter	5 100	1 392
	5 100	113 368

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 876	63 402
	Fastighetsskötsel beställning	2 063	9 894
	Snöröjning/sandning	58 688	7 375
	Städning entreprenad	44 716	22 189
	Städning enligt beställning	7 980	0
	Hissbesiktning	2 151	2 203
	Gård	1 164	0
	Serviceavtal	3 864	0
	Förbrukningsmateriel	2 171	3 750
	Teleport/hissanläggning	1 785	0
	Brandskydd	0	48 231
		165 458	157 044
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	68 125
	Hyseslägenheter	0	2 482
	Gemensamma utrymmen	0	13 259
	Tvättstuga	22 907	14 894
	Sophantering/återvinning	0	14 539
	Entré/trapphus	2 642	30 090
	Lås	0	4 803
	VVS	6 025	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 294	0
	Ventilation	3 763	0
	Elinstallationer	2 794	6 169
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	69 050
	Fasad	6 860	0
	Balkonger/altaner	0	1 284
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 039
		53 285	230 734
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	940 664	0
	Tak	0	34 020
		940 664	34 020
	Taxebundna kostnader		
	El	36 364	30 655
	Värme	332 748	300 258
	Vatten	52 363	49 098
	Sophämtning/renhållning	72 588	57 046
	Grovsopor	0	1 088
		494 063	438 145
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 346	88 331
	Bredband	57 024	57 024
		147 370	145 355
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 032	68 592
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 870 872	1 073 891

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	0	31 250
	Inkassering avgift/hyra	1 435	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	17 125
	Föreningskostnader	450	4 304
	Fritids- och trivselkostnader	401	1 136
	Förvaltningsarvode	99 472	97 348
	Administration	1 126	1 576
	Konsultarvode	9 588	19 200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		135 842	179 309
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	33 000	28 000
	Löner	3 000	0
	Sociala kostnader	11 310	8 640
		47 310	36 640
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	343 897	343 897
	Förbättringar	88 645	88 645
		432 542	432 542
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-3 617 800	-3 185 258
	Årets avskrivningar enligt plan	-432 542	-432 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 050 341	-3 617 800
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 731 899	61 164 440
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 664	5 672
	Klientmedel hos SBC	2 875 409	4 701 254
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		3 933 526	4 706 926

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	320 123	238 623
	Reservering enligt stadgar	216 000	216 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 020	-134 500
	Vid årets slut	502 103	320 123

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	54 000	49 000
	Sociala avgifter	16 967	15 396
	Avgifter och hyror	115 516	111 471
		186 483	175 867

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2022 planeras OVK, takreovering, byte av undercentral/värmeväxlare samt målning av balkonger på norrsidan (garantiåtgärd från montör).

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius
Ordförande

Per Einarsson
Ledamot

Gustaf Grapenfelt
Ledamot

Jonny James Jergander
Ledamot

Pär Gunnar David Jonathan Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Brita 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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, förfälskning, 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 2021 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 enligt digital signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 105 000	1 105 773	1 105 000
Hyror bostäder	56 000	56 398	56 000
Bredbandsintäkter	55 000	55 500	56 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 312	0
Öresutjämning	0	-42	0
Övriga intäkter	0	5 100	0
	1 216 000	1 244 041	1 217 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-43 000	-40 876	-42 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-2 063	-6 000
Snöröjning/sandning	-41 000	-58 688	-51 000
Städning entreprenad	-46 000	-44 716	-47 000
Städning enligt beställning	-5 000	-7 980	-1 000
Sotning	0	0	-12 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 151	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-10 000
Gård	-2 000	-1 164	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-3 864	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 171	-3 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-1 785	0
	-151 000	-165 458	-178 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-122 000	0	-57 000
Tvättstuga	0	-22 907	0
Entré/trapphus	0	-2 642	0
VVS	0	-6 025	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 294	0
Ventilation	0	-3 763	0
Elinstallationer	0	-2 794	0
Fasad	0	-6 860	0
	-122 000	-53 285	-57 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-940 664	0
Ventilation	30 000	0	0
Tak	135 000	0	0
	165 000	-940 664	0
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-36 364	-37 000
Värme	-313 000	-332 748	-338 000
Vatten	-50 000	-52 363	-40 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-72 588	-44 000
Grovsopor	-2 000	0	-18 000
	-457 000	-494 063	-477 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-92 000	-90 346	-84 000
Bredband	-60 000	-57 024	-60 000
	-152 000	-147 370	-144 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-67 000	-70 032	-67 000
	-67 000	-70 032	-67 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 435	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 750	-18 000
Föreningskostnader	-5 000	-450	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-401	0
Förvaltningsarvode	-103 000	-99 472	-101 000
Administration	-3 000	-1 126	-3 000
Konsultarvode	0	-9 588	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 620	-6 000
	-137 000	-135 842	-131 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	0	-3 000	-5 000
Styrelsearvode	-42 000	-33 000	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 310	-13 000
	-55 000	-47 310	-60 000
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	-1 409 000	-2 486 565	-1 547 000
RÖRELSERESULTAT	-193 000	-1 242 524	-330 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Övriga räntekostnader	0	6 707	0
	0	7 167	0
RESULTAT	-193 000	-1 235 357	-330 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se