



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 26

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 och 2035.
- 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.
- 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 att höjas.

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
Therese Fischerström	Ledamot
Fred Rotschild	Ledamot
Torbjörn Söderquist	Ledamot

Jan Ivar Christofferson	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nils Lampa	Ordinarie Extern	Egen
Gunilla Majling	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anders Björner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

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

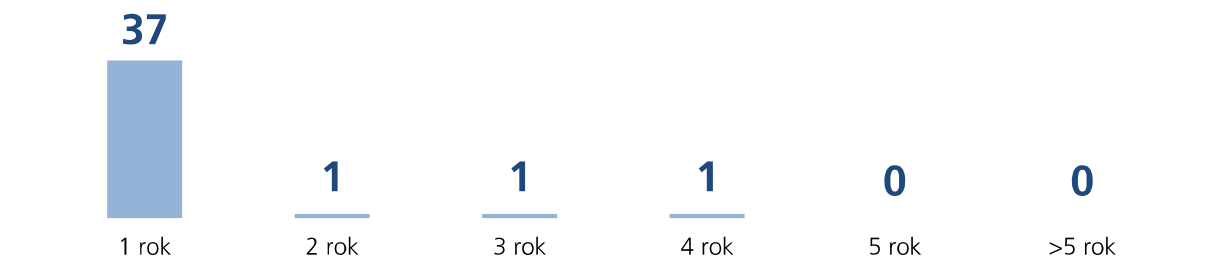
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk Ventilationskontroll	2022
Renovering av vissa fönster plan 5	2021
Montering av spaltventiler	2021
Byte av takfönster	2021
Värmekabel stuprör	2021
Byte av vissa fönster plan 6	2020
Polering av marmor våningsplan	2020
Ny stängningsanordning entreport	2020
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
Byte av avloppsrör bakom hiss inkl relining av gårdsavvattning	2013
Byte av hissmaskin	2013
Ny beläggning lägenhets terrass vån 5	2013
Ommålning av hisskorg	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 entren	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
Renovering av fasad innergård	2023
Renovering av terrass plan 5	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet,Tv,telefoni	Tele2
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 Laundry Systems
Låsservice	Låsman AB
Städning	ABSS
Fjärrvärmeanläggning	AB Energiekonomi
Brandutrustning	Firefox
Skadedjur	Anticimex
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fullvärdesförsäkring	
Snöskottningsavtal	Jonaesson Bleck och Plåt
Internet,Tv,telefoni (fiber)	GlobalConnect

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

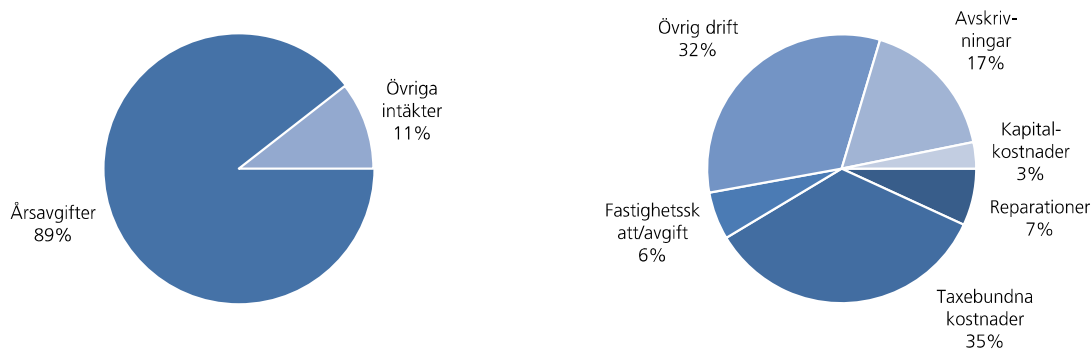
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 948 651	2 687 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 228 656	1 162 824
Finansiella intäkter	4 716	418
Ökning av kortfristiga skulder	0	124 309
	1 233 372	1 287 551
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	834 854	1 001 397
Finansiella kostnader	33 461	13 975
Ökning av kortfristiga fordringar	17 634	1 012
Minskning av långfristiga skulder	25 112	10 112
Minskning av kortfristiga skulder	102 811	0
	1 013 872	1 026 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 168 151	2 948 651
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	219 500	261 055

*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 1 519 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

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	627	627	627
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 484	1 500	1 506	1 506
Elkostnad/m ² totalyta	31	20	16	23
Värmekostnad/m ² totalyta	130	126	116	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	28	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	8	15	19
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	185	-32	138	118
Nettoomsättning (tkr)	1 168	1 108	1 114	1 108

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	463 076	228 000	-190 432	425 508
S:a bundet eget kapital	14 095 074	228 000	-190 432	14 057 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 634 150	-228 000	158 326	-1 564 475
Årets resultat	185 081	185 081	32 106	-32 107
S:a fritt eget kapital	-1 449 069	-42 919	190 432	-1 596 582
S:a eget kapital	12 646 005	185 081	0	12 460 924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	185 081
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 406 150
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 000
summa balanserat resultat	-1 449 069

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 449 069
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 167 758	1 107 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 898	55 000
Summa rörelseintäkter		1 228 656	1 162 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-660 233	-830 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 621	-103 907
Personalkostnader	Not 6	-64 000	-66 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-179 976	-179 976
Summa rörelsekostnader		-1 014 830	-1 181 374
RÖRELSERESULTAT		213 826	-18 550
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 716	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 461	-13 975
Summa finansiella poster		-28 745	-13 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 081	-32 107
ÅRETS RESULTAT		185 081	-32 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	12 106 887	12 286 863
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 106 887	12 286 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 109 687	12 289 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 107	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 537 244	1 318 217
Summa kortfristiga fordringar		1 555 351	1 318 217
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 637 449	1 637 449
Summa kassa och bank		1 637 449	1 637 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 192 800	2 955 666
SUMMA TILLGÅNGAR		15 302 487	15 245 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
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	463 076	425 508
Summa bundet eget kapital		14 095 074	14 057 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 634 150	-1 564 475
Årets resultat		185 081	-32 107
Summa fritt eget kapital		-1 449 069	-1 596 582
SUMMA EGET KAPITAL		12 646 005	12 460 924
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	2 476 126	2 501 238
Leverantörsskulder		47 027	125 508
Skatteskulder		3 663	6 363
Övriga skulder		25 194	27 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	104 472	123 557
Summa kortfristiga skulder		2 656 482	2 784 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 302 487	15 245 329

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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 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

	2022	2021
Årsavgifter	1 098 870	1 046 637
Kabel-TV intäkter	24 475	24 640
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	38 211	36 494
Öresutjämning	-76	54
	1 167 758	1 107 824

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	57 500	55 000
Övriga intäkter	3 398	0
	60 898	55 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	6 000
	Snöröjning/sandning	0	5 413
	Städning entreprenad	34 500	34 431
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 375	0
	Hissbesiktning	0	1 973
	Gemensamma utrymmen	305	0
	Gård	466	2 076
	Serviceavtal	34 475	8 384
	Förbrukningsmateriel	4 938	2 115
		93 059	60 392
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 845	0
	Lås	2 195	4 641
	VVS	15 003	12 983
	Värmeanläggning/undercentral	3 188	0
	Hiss	3 398	16 402
	Fasad	0	30 501
	Fönster	0	13 000
	Balkonger/altaner	0	6 250
	Skador/klotter/skadegörelse	4 254	39 374
	Vattenskada	34 288	0
		72 171	123 151
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	56 244
	Fönster	0	134 188
		0	190 432
	Taxebundna kostnader		
	El	51 955	33 689
	Värme	216 602	210 668
	Vatten	52 161	49 009
	Sophämtning/renhållning	34 974	36 413
	Grovsopor	6 202	361
		361 894	330 140
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 091	32 849
	Kabel-TV	37 258	35 622
		72 349	68 471
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 760	58 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	660 233	830 946
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 094	2 094
	Föreningskostnader	8 116	906
	Fritids- och trivselkostnader	140	594
	Förvaltningsarvode	77 386	75 712
	Administration	14 225	1 605
	Konsultarvode	3 100	17 516
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 480
		110 621	103 907

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 500	53 500
	Sociala kostnader	10 500	13 045
		64 000	66 545
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	121 332	121 332
	Förbättringar	58 645	58 645
		179 976	179 976
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 039 050	-3 859 074
	Årets avskrivningar enligt plan	-179 976	-179 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 219 026	-4 039 050
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 106 887	12 286 863
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 601 800	2 601 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark	51 000 000	35 000 000
		76 000 000	56 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	56 200 000
		76 000 000	56 200 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 542	7 015
	Klientmedel hos SBC	476 595	318 795
	Räntekonto hos SBC	1 054 107	992 407
		1 537 244	1 318 217

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	425 508	363 266
	Reservering enligt stadgar	228 000	168 600
	Extra reservering till fond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 432	-106 358
	Vid årets slut	463 076	425 508

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 882 000	2 882 000

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,038 %	991 126	1 001 238	Rörlig
	Handelsbanken	2,463 %	1 485 000	1 500 000	Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		2 476 126	2 501 238	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 476 126	2 501 238	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 350 566 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	1 676
	Värme	0	25 137
	Ränta	4 779	727
	Avgifter och hyror	99 693	96 017
		104 472	123 557

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av fasad innergården
	Renovering av terrass plan 5

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Lars Olle Wikström
Ordförande

Therese Fischerström
Ledamot

Fred Rotschild
Ledamot

Torbjörn Söderquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Nils Lampa
Extern revisor

Gunilla Majling
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Katthuvudet 26

Organisationsnummer 716419-3380

Rapport om årsredovisningen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till de omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Katthuvudet 26 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 22-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-04-14

Gunilla Majling

Intern revisor

Nils Lampa

Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 152 900	1 098 870	1 099 000
Kabel-TV intäkter	24 000	24 475	24 640
Överlåtelse/pantsättning	0	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	30 000	38 211	40 000
Öresutjämning	0	-76	0
Återbäring försäkringsbolag	55 000	57 500	55 000
Övriga intäkter	0	3 398	0
	1 261 900	1 228 656	1 218 640
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-38 000	-34 500	-35 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	-9 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-18 375	-30 000
Hissbesiktning	-3 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-305	0
Gård	-3 000	-466	-1 000
Serviceavtal	-10 000	-34 475	-12 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 938	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
	-74 000	-93 059	-107 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-108 000	0	-120 000
Tvättstuga	0	-9 845	0
Lås	0	-2 195	0
VVS	0	-15 003	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 188	0
Hiss	0	-3 398	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 254	0
Vattenskada	0	-34 288	0
	-108 000	-72 171	-120 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-60 000
Fasad	-1 200 000	0	0
Balkonger/altaner	-200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-3 000
	-1 400 000	0	-63 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-51 955	-28 000
Värme	-233 000	-249 648	-202 000
Vatten	-54 000	-62 146	-47 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-41 595	-34 000
Grovsopor	-1 000	-6 202	0
	-381 000	-411 546	-311 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 091	-33 000
Kabel-TV	-40 000	-37 258	-37 000
	-77 000	-72 349	-70 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 116	-60 760	-57 000
	-55 116	-60 760	-57 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 094	-3 000
Föreningskostnader	-1 000	-8 116	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-140	0
Förvaltningsarvode	-84 000	-77 386	-78 000
Administration	-2 000	-14 225	-3 000
Konsultarvode	0	-3 100	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 560	-6 000
	-97 000	-110 621	-92 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	0	0	-8 000
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-51 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-3 500	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 710	-15 000
	-70 000	-69 210	-78 000
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	-2 443 116	-1 069 692	-1 079 000
RÖRELSERESULTAT	-1 181 216	158 964	139 640
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 700	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-20 000	-33 461	-25 000
	-20 000	-28 745	-25 000
RESULTAT	-1 201 216	130 219	114 640

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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