



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Katthuvudet 26



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 26

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.

- 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.
- 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
Jessica Elisabet Albers	Ledamot
Emma Kristina Lindblad	Ledamot
Torbjörn Söderquist	Ledamot

Fred Sebastian Rothschild	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nils Lampa	Ordinarie Extern	Egen
Gunilla Majling	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jonas Lidman	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

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

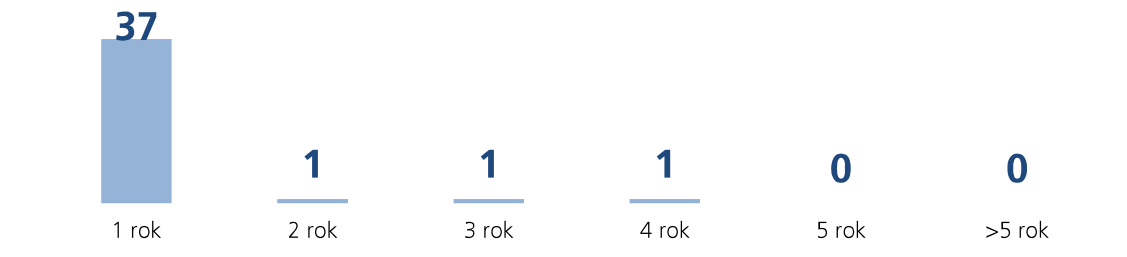
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

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
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 entréport	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 lägenhetsterass 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 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
Uppdatering av Underhållsplan	2021
Fasadrenovering bakgård	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 Wascator
Låsservice	Låsman AB
Städning	ABSS
Fjärrvärmeanläggning	AB Energiekonomi
Brandutrustning	Firefox
Skadetur	Anticimex
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fullvärdesförsäkring	
Snöskottningsavtal	Jonaesson Bleck och Plåt
Internet,Tv,telefoni (fiber)	IP Only

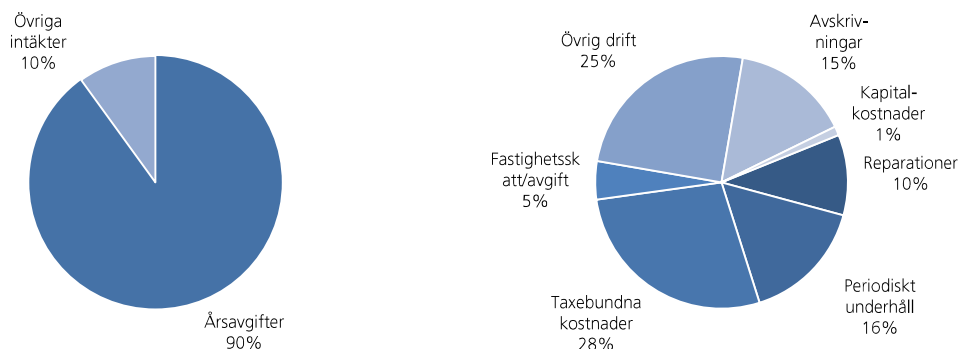
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 687 596	2 409 180
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 162 824	1 172 029
Finansiella intäkter	418	17
Ökning av kortfristiga skulder	124 309	0
	1 287 551	1 172 046
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 001 397	829 101
Finansiella kostnader	13 975	24 772
Ökning av kortfristiga fordringar	1 012	112
Minskning av långfristiga skulder	10 112	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	39 644
	1 026 496	893 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 948 651	2 687 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	261 055	278 416

*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

Montering av spaltventiler i fönster/balkongdörrar.

Underhåll av vissa fönster plan 5.

Nya takfönster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	627	627	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 500	1 506	1 506	1 512
Elkostnad/m ² totalyta	20	16	23	18
Värmekostnad/m ² totalyta	126	116	120	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	15	19	11
Soliditet (%)	82	82	82	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	138	118	-1 304
Nettoomsättning (tkr)	1 108	1 114	1 108	1 049

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	425 508	168 600	-106 358	363 266
S:a bundet eget kapital	14 057 506	168 600	-106 358	13 995 264
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 564 475	-168 600	244 554	-1 640 429
Årets resultat	-32 107	-32 107	-138 196	138 196
S:a ansamlad förlust	-1 596 582	-200 707	106 358	-1 502 233
S:a eget kapital	12 460 924	-32 107	0	12 493 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-32 107
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 395 876
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 600
summa balanserat resultat	-1 596 583

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	190 432
att i ny räkning överförs	-1 406 151

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 107 824	1 113 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 000	58 509
Summa rörelseintäkter		1 162 824	1 172 029
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-830 946	-669 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 907	-84 836
Personalkostnader	Not 6	-66 545	-74 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-179 976	-179 976
Summa rörelsekostnader		-1 181 374	-1 009 078
RÖRELSERESULTAT		-18 550	162 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 975	-24 772
Summa finansiella poster		-13 557	-24 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 107	138 196
ÅRETS RESULTAT		-32 107	138 196

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	12 286 863	12 466 839
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 286 863	12 466 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 289 663	12 469 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 318 217	1 056 150
Summa kortfristiga fordringar		1 318 217	1 056 150
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 637 449	1 637 449
Summa kassa och bank		1 637 449	1 637 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 955 666	2 693 599
SUMMA TILLGÅNGAR		15 245 329	15 163 239

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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	425 508	363 266
Summa bundet eget kapital		14 057 506	13 995 264
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 564 475	-1 640 429
Årets resultat		-32 107	138 196
Summa ansamlad förlust		-1 596 582	-1 502 233
SUMMA EGET KAPITAL		12 460 924	12 493 031
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	2 501 238	2 511 350
Leverantörsskulder		125 508	34 485
Skatteskulder		6 363	5 691
Övriga skulder		27 739	27 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	123 557	90 730
Summa kortfristiga skulder		2 784 405	2 670 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 245 329	15 163 239

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 ianspråktagande 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	2021	2020
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	2021	2020
	Årsavgifter	1 046 637	1 046 637
	Kabel-TV intäkter	24 640	24 640
	Avgift andrahandsuthyrning	36 494	42 190
	Öresutjämning	54	53
		1 107 824	1 113 519

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	3 500
	Återbäring försäkringsbolag	55 000	52 500
	Övriga intäkter	0	2 509
		55 000	58 509

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 000	0
	Snöröjning/sandning	5 413	5 375
	Städning entreprenad	34 431	32 985
	Städning enligt beställning	0	25 025
	Hissbesiktning	1 973	3 829
	Gård	2 076	1 853
	Serviceavtal	8 384	11 364
	Förbrukningsmateriel	2 115	2 186
	Teleport/hissanläggning	0	2 500
		60 392	85 116
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 829
	Entré/trapphus	0	1 750
	Lås	4 641	6 401
	VVS	12 983	6 123
	Elinstallationer	0	6 000
	Hiss	16 402	2 309
	Fasad	30 501	0
	Fönster	13 000	0
	Balkonger/altaner	6 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	39 374	30 325
		123 151	55 737
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	27 560
	Tak	56 244	0
	Fönster	134 188	78 798
		190 432	106 358
	Taxebundna kostnader		
	El	33 689	26 147
	Värme	210 668	193 446
	Vatten	49 009	46 295
	Sophämtning/renhållning	36 413	32 488
	Grovsopor	361	0
		330 140	298 376
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 849	31 514
	Kabel-TV	35 622	35 296
		68 471	66 810
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 360	57 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	830 946	669 557

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	2 094	2 094
	Föreningskostnader	906	438
	Styrelseomkostnader	0	68
	Fritids- och trivselkostnader	594	0
	Förvaltningsarvode	75 712	74 092
	Administration	1 605	849
	Konsultarvode	17 516	1 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 480	5 420
		103 907	84 836
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 500	53 500
	Löner	0	7 950
	Sociala kostnader	13 045	13 258
		66 545	74 708
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	121 332	121 332
	Förbättringar	58 645	58 645
		179 976	179 976
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 325 913	16 325 913
	Utgående anskaffningsvärde	16 325 913	16 325 913
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 859 074	-3 679 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-179 976	-179 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 039 050	-3 859 074
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 286 863	12 466 839
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 601 800	2 601 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		56 200 000	56 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 200 000	56 200 000
		56 200 000	56 200 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 738	60 738
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 738	60 738
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 753	79 753
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 753	79 753
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 015	6 003
	Klientmedel hos SBC	318 795	1 050 147
	Räntekonto hos SBC	992 407	0
		1 318 217	1 056 150

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	363 266	242 667
	Reservering enligt stadgar	168 600	168 000
	Extra reservering till fond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 358	-47 401
	Vid årets slut	425 508	363 266

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,550 %	1 001 238	1 011 350	2022-11-15
		0,550 %	1 500 000	1 500 000	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 501 238	2 511 350	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 501 238	-2 511 350	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 375 678 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 882 000	2 882 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	1 676	0
	Värme	25 137	0
	Ränta	727	765
	Avgifter och hyror	96 017	83 378
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 587
		123 557	90 730

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Obligatorisk ventilationskontroll OVK

Renovering av fasad mot innergård

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lars Olle Wikström
Ordförande

Jessica Elisabet Albers
Ledamot

Emma Kristina Lindblad
Ledamot

Torbjörn Söderquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 revisionssed 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 lagar författningar eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad enligt lagar och andra författningar samt stadgar. 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 och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 April 2022

Gunilla Majling
Intern revisor

Nils Lampa
Extern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	1 099 000	1 046 637	1 046 000
Kabel-TV intäkter	24 640	24 640	24 000
Avgift andrahandsuthyrning	40 000	36 494	40 000
Öresutjämning	0	54	0
Återbäring försäkringsbolag	55 000	55 000	50 000
	1 218 640	1 162 824	1 160 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	0	-6 000	0
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 413	-6 000
Städning entreprenad	-35 000	-34 431	-31 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	-20 000
Hissbesiktning	-4 000	-1 973	-2 000
Gård	-1 000	-2 076	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-8 384	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 115	-2 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	0	-2 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	0
Brandskydd	0	0	-2 000
	-107 000	-60 392	-106 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-120 000	0	-77 000
Lås	0	-4 641	0
VVS	0	-12 983	0
Hiss	0	-16 402	0
Fasad	0	-30 501	0
Fönster	0	-13 000	0
Balkonger/altaner	0	-6 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-39 374	0
	-120 000	-123 151	-77 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-60 000	0	0
Tak	0	-56 244	0
Fönster	0	-134 188	0
Mark/gård/utemiljö	-3 000	0	0
	-63 000	-190 432	0

Taxebundna kostnader

El	-28 000	-33 689	-40 000
Värme	-202 000	-210 668	-208 000
Vatten	-47 000	-49 009	-37 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-36 413	-26 000
Grovsopor	0	-361	-4 000
	-311 000	-330 140	-315 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-33 000	-32 849	-32 000
Kabel-TV	-37 000	-35 622	-37 000
	-70 000	-68 471	-69 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-58 360	-56 000
	-57 000	-58 360	-56 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 094	-3 000
Föreningskostnader	-1 000	-906	-8 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-594	-1 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-75 712	-77 000
Administration	-3 000	-1 605	-4 000
Konsultarvode	0	-17 516	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 480	-6 000
	-92 000	-103 907	-99 000

Personalkostnader

Lön - vicevärd	-8 000	0	0
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-51 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-3 500	-4 000
Övriga arvoden	0	0	-1 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 045	-15 000
	-78 000	-66 545	-72 000

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

-1 079 000 -1 181 374 -975 000

RÖRELSERESULTAT

139 640 -18 550 185 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	407	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-25 000	-13 975	-25 000
	-25 000	-13 557	-25 000

RESULTAT

114 640 -32 107 160 000

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