

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

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 2005-03-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katthuvudet 25	2008	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

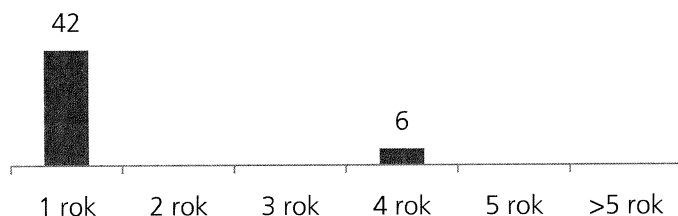
Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2004 kvadratmeter, varav 2004 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Föreningslokal	Med bl a pingisbord
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel
Cykelrum	
Barnvagnsrum	
Terrass	Gemensam terrass i söderläge på 3 tr med utsikt över Södermalm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2013.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Fönsterrenovering norr-sidan	2011 - 2011
Trapphuset	2009 - 2009
Maskinpark tvättstuga	2009 - 2009
Stamspolning	2008 - 2008
Rörstambyte	1984 - 1985
Renovering av balkonger	1984 - 1985
Omputsning av fasad	1984 - 1985
Ny tvättstuga	1984 - 1985
Nya fönster	1984 - 1985

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband och telefoni	OwnIt AB
TV via bredband	CanalDigital

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niklas Emanuel Hedlund	Ordförande	
Mathias Marin	Ledamot	
Ken Bokelius	Ledamot	
Maria Lindroth	Ledamot	
Dan Svensson	Ledamot	Brandskyddsansvarig
Vanja Elisabet Lidberg	Suppleant	
Karl-Martin Almqvist	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	
	Suppleant Extern	KPMG

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Valberedning

Marianne Lindberg
Carina Bokelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-15.

Extra föreningsstämma hölls 2010-12-15. Extra stämma med anledning av balkonger på söder-sidan..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under våren installerades ett nytt fastighetsnät för bredband. Så gott som alla lägenheter har nu tillgång till tjänsterna telefoni, bredband – 100 Mbit/s symmetrisk uppkoppling, och tv – med kanalerna SVT 1, SVT2, TV 3, TV 4, Kanal 5, SVT Kunskapskanalen, SVT HD, TV 4 plus, TV 4 Sport, Discovery Channel, Kanal 9, TCM, MTV och CNN. Dessa tjänster ingår i den obligatoriska avgiften på 250 kr/mån per lägenhet som gäller från och med den 1 maj 2010. Leverantör är Ownlt och CanalDigital. Kostnad för installation av fastighetsnät (dragning av CAT-6 kablar), anslutning till stadens fibernät, tjänstefördelare och tv-box till samtliga lägenheter har varit ca 356 000 kr.

Under sommaren har en av hyresrätterna återgått till föreningen och har nu blivit en bostadsrätt. Vi välkomnar Simon Strömstedt till lägenheten på 1 tr. Efter denna upplåtelse består föreningen av 44 bostadsrätter och 4 hyresrätter. Innan försäljningen genomförde föreningen en renovering av lägenheten, i synnerhet badrummet totalrenoverades.

Lantmäteriet har tilldelat varje lägenhet ett nytt lägenhetsnummer. Dessa finns anslagna på anslagstavlan i entrén. De gamla lägenhetsnumren gäller dock fortfarande och är de som fortfarande används vid t ex överlåtelser och pantsättningar.

Terrassen har åter varit väldigt uppskattad. Hjälp att vattna blommorna efterlyses till kommande säsong! Hör av er till Birgitta Robsén eller Janne Bengtsson om ni vill hjälpa till nästa år.

Tre stycken nya tvättkorgar har köpts in till tvättstugan. Föreningen har fått tillgång till förvaringsutrymme bredvid cykelrummet. Detta är nu tillgängligt för samtliga medlemmar och ska användas för de grejer i cykelrummet som inte är cyklar, t ex barnvagnar.

Radonmätning har genomförts i 15 lägenheter under vintersäsongen 2009/2010 samt en kompletterande ommätning i en lägenhet säsongen 2010/2011. Samtliga lägenheter har värden under gränsvärdet 200 Bq/m³.

Föreningen har fått en ny hemsida, bastugatan27.se, där man kan hitta stadgar, årsredovisning, telefonnummer till Ownlt och Driftia mm.

En container för grovsopor har varit tillgänglig för medlemmar en gång i maj och en gång i oktober. Vi planerar att fortsätta med detta även nästa år.

Fastigheten har fortfarande inte någon godkänd OVK (obligatorisk ventilations kontroll). Styrelsen har anlitat Delta Advokatbyrå för att belysa den förra fastighetsägarens, Kurt Erikssons dödsbo, ansvar, enligt köpeavtalet för fastigheten, att åtgärda de anmärkningar som finns.

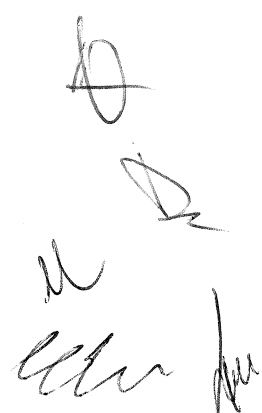
Bygglov har sökts för balkonger. En ansökan för norr-sidan och en ansökan för söder-sidan har lämnats in till Stadsbyggnadskontoret. Bygglov har beviljats för söder-sidan och en extrastämma i december har sagt ja till balkongbygge på söder-sidan. Beslutet måste bekräftas av hyresnämnden, sedan måste omkringliggande fastigheter informeras och ges en chans att överklaga bygglovet innan byggnation kan bli aktuell. Kostnader för balkonger kommer bäras av de som bygger balkonger och alltså inte belasta föreningens ekonomi. Inget beslut om bygglov för norr-sidan har ännu fattats av Statsbyggnadsnämnden.

Ny namntavla samt anslagstavlorna i ek har köpts in till trapphuset. Trapphusrenoveringen är därmed att betrakta som avslutad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

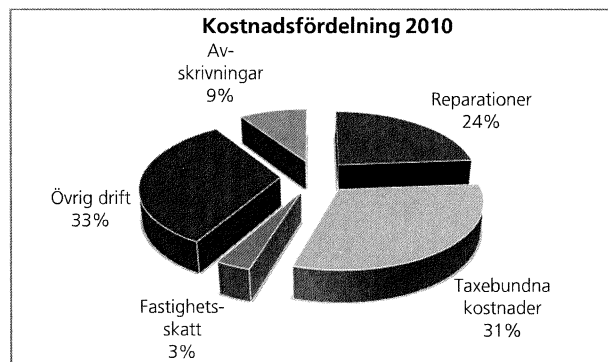
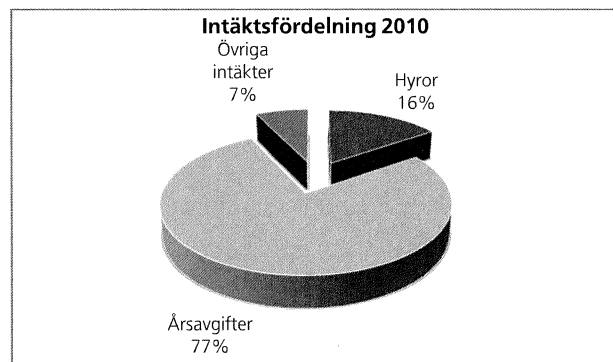
Styrelsen har beslutat att anlita Tumba Glas för renovering av fönsterbågar på norr-sidan. Renoveringen följer den tekniska underhållsplanen som upprättades 2008. Kostnaden för renoveringen kommer att belasta 2011 års resultat.

m



Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	462 kr
Övriga intäkter	43 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	210 kr
Taxebundna kostnader	274 kr
Fastighetsskatt	30 kr
Övrig drift	288 kr
Avskrivningar	82 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2004 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	498	491	486
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	537
Elkostnad/kvm totalyta	30	25	21
Värmekostnad/kvm totalyta	176	152	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	21	21

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-570 826
ansamlad förlust före reservering	-840 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 400
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 539 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 539 516**

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

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 111 085

1 130 676

Övriga rörelseintäkter

86 500

2 752

1 197 585

1 133 428

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-165 252

-152 098

Reparationer

-220 194

-84 555

Periodiskt underhåll

-200 000

-596 881

Taxebundna kostnader

-548 621

-462 596

Övriga driftskostnader

-228 647

-31 748

Fastighetsskatt

-60 019

-59 784

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-153 114

-119 783

Personalkostnader

-29 412

-31 541

Avskrivningar

-165 142

-165 142

-1 770 401

-1 704 127

RÖRELSERESULTAT

-572 816

-570 699

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

1 990

1 897

Räntekostnader

0

-28 721

1 990

-26 824

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-570 826

-597 523

SKATT

Statlig inkomstskatt

0

-478

0

-478

ÅRETS RESULTAT

-570 826

-598 001

np

Handwritten signatures and initials.

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	60 952 995	61 118 136
Pågående byggnation	Not 4	8 530	0
		60 961 525	61 118 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 961 525	61 118 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 564	4 740
Övriga fordringar		0	369
Förutbetalda kostnader	Not 5	50 306	27 321
		53 870	32 430
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 957 585	452 202
		1 957 585	452 202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 011 455	484 632
SUMMA TILLGÅNGAR		62 972 980	61 602 768

M

Handwritten signatures and initials:
 Top right: "D ll"
 Bottom left: "Ma"
 Bottom right: "D" and "K"

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

62 160 650

61 423 275

Upplåtelseavgifter

1 740 797

628 172

Fond för yttre underhåll

Not 7

246 625

9 025

64 148 072

62 060 472

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-968 691

-133 089

Årets resultat

-570 826

-598 001

-1 539 516

-731 091

SUMMA EGET KAPITAL

62 608 556

61 329 381

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

64 192

91 046

Skatteskulder

120 281

60 631

Övriga kortfristiga skulder

0

-6 300

Upplupna kostnader

Not 8

88 910

46 500

Förutbetalda avgifter och hyror

91 041

81 510

364 424

273 387

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

62 972 980

61 602 768

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

10 047 000

10 047 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

ns

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	926 059	914 008
Hysesintäkter	185 026	216 668
	1 111 085	1 130 676

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	34 674	33 290
Fastighetsskötsel enl beställn	42 401	10 959
Snöröjning/sandning	5 528	0
Städning entreprenad	34 315	33 405
Städning enligt beställning	0	12 950
Hissbesiktning	1 195	3 199
Myndighetstillsyn	8 463	29 475
Gemensamma utrymmen	21 375	0
Gård	5 432	21 693
Serviceavtal	3 488	3 413
Förbrukningsmateriel	8 381	3 714
	165 252	152 098

Reparationer

Hyseslägenheter	0	129
Brf Lägenheter	0	1 100
Tvättstuga	0	1 028
Sophantering/återvinning	0	1 655
Entré/trapphus	1 650	20 893
Lås	720	16 742
VVS	0	16 438
Värmeanläggning/undercentral	0	14 425
Ventilation	0	3 657
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 050
Bredband	212 960	0
Hiss	4 864	0
Tak	0	2 438
	220 194	84 555

Handwritten signatures and initials:
A large stylized 'n' or 'B' is written above several other handwritten marks, including what appears to be 'www' and other illegible signatures.

Periodiskt underhåll	2010	2009
Byggnad	0	102 000
Lägenhet	200 000	0
Tvättstuga	0	103 986
Källare	0	23 500
Entré/trapphus	0	243 655
Elinstallationer	0	60 740
Mark/gård/utemiljö	0	63 000
	200 000	596 881
Taxebundna kostnader		
El	60 774	50 832
Värme	352 002	304 997
Vatten	50 577	41 798
Sophämtning/renhållning	69 092	64 429
Grovsopor	16 176	540
	548 621	462 596
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 656	31 748
Kabel-TV	125 541	0
Bredband	71 450	0
	228 647	31 748
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 019	59 784
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	15 875
Revisionsarvode extern revisor	10 000	9 750
Föreningskostnader	3 069	775
Styrelseomkostnader	309	0
Fritids och Trivselkostnader	0	257
Förvaltningsarvode	71 816	69 232
Förvaltningsarvoden övriga	8 911	809
Administration	16 509	7 984
Korttidsinventarier	0	9 851
Konsultarvode	37 500	5 250
Medlemsavgift SBC ek för	5 000	0
	153 114	119 783
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	22 500	24 000
Sociala kostnader	6 912	7 541
	29 412	31 541
Avskrivningar		
Byggnad	165 142	165 142
	165 142	165 142
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 770 401	1 704 127

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 338 325	61 338 325
Utgående anskaffningsvärde	61 338 325	61 338 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-220 189	-55 047
Årets avskrivningar enligt plan	-165 142	-165 142
Utgående avskrivning enligt plan	-385 330	-220 189
Planenligt restvärde vid årets slut	60 952 995	61 118 136
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	28 309 996	28 309 996
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	16 800 000
	42 800 000	36 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	42 800 000	36 400 000
	42 800 000	36 400 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	8 530	0
	8 530	0
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	11 103	9 450
Arvode SBC ekonomisk förvaltning	0	17 871
Kabel-TV	10 800	0
Bredband	25 591	0
Sophämtning	2 812	0
	50 306	27 321

21

[Handwritten signatures and initials]

Not 6
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	62 160 650	737 375	0	61 423 275
Upplåtelseavgifter	1 740 797	1 112 625	0	628 172
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	246 625	128 400	109 200	9 025
Summa bundet eget kapital	64 148 072	1 978 400	109 200	62 060 472
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-968 691	-128 400	-707 201	-133 089
Årets resultat	-570 826	-570 826	598 001	-598 001
Summa ansamlad förlust	-1 539 516	-699 226	-109 200	-731 091
Summa eget kapital	62 608 556	1 279 174	0	61 329 381

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	9 025	0
Reservering enligt stadgar	128 400	9 025
Reservering enligt stämmobeslut	109 200	0
Vid årets slut	246 625	9 025

70

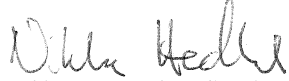
Handwritten signatures and initials.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	6 578	5 000
Värme	49 421	40 000
Vatten	1 884	1 500
Revisionsarvode	10 000	0
Styrelsearvode	16 000	0
Sociala avgifter	5 027	0
	88 910	46 500

STOCKHOLM den 15 / 3 2011



Niklas Emanuel Hedlund
Ordförande



Ken Bokelius
Ledamot



Maria Lindroth
Ledamot



Mathias Marin
Ledamot



Dan Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2011



Jörgen Schumacher
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25
Org.nr 769 612 - 3178

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, balanserar förlusten i ny räkning och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2011



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor