

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrade via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

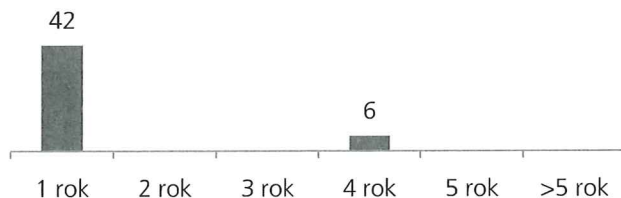
Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 6 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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Fönsterrenovering norr-sidan	2011
Trapphuset	2009
Maskinpark tvättstuga	2009
Stamspolning	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

72

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Dan Erik Svensson	Ledamot
Inga Viktoria Elfman <i>MATTHIAS MALIN</i>	Ledamot
Anna Maria Minette Lindroth	Ledamot
Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius	Ledamot
Niklas Emanuel Hedlund	Ledamot

Inga Viktoria Elfman	Suppleant
Karl-Martin Almqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	
	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Marianne Lindberg <i>Mary Scold</i>
Carina Bokelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I början av året genomfördes renovering av fönster och balkongdörrar på husets norra sida. Aktiviteten genomfördes enligt plan och avslutades i mars. Under vårens erhöles bygglov för balkonger för södersidan. Bygglovet överklagades dock av boende i grannfastighet. Gällande bygglov för balkonger på norrsidan har föreningen ännu inte erhållit något svar. Under hösten genomfördes tätningar av tak, montering av takfallsstegar och snörasskydd samt genomgång av takvärmeanläggning. Under hösten genomfördes även en renovering och justering av vår altandörr. Kodlåset till porten har bytts för att klara större påfrestningar av väder och vind. Samtliga boende har erbjudits brandvarnare samt montering i sina lägenheter. Även installation av brandvarnare på vind har genomförts. Under året har container för grovsopor tillhandahållits för våra medlemmar, en under våren och en under hösten.

Arbetet med att få en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har fortsatt. Ansvaret vilar på den förra ägarens, Kurt Erikssons, dödsbo. Det finns fortfarande några anmärkningar kvar som ska åtgärdas.

Terassen har som tidigare år varit välbesökt och uppskattad.

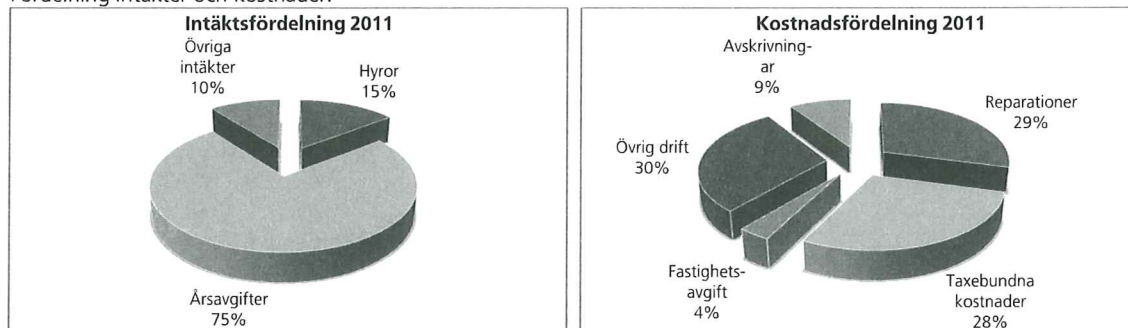
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av hyresrätter är budgeterad under 2012.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2004 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	502	498	491	162
Hyrer/kvm hyresrättsyta	990	1 011	1 184	512
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	537
Elkostnad/kvm totalyta	21	30	25	7
Värmekostnad/kvm totalyta	167	176	152	53
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	25	21	7
Kapitalkostnader/kvm totalyta	0	0	14	9

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-520 947
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 539 516
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 400
summa ansamlad förlust	-2 188 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 188 863**

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

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 116 074	1 111 085
Övriga rörelseintäkter		129 751	86 500
		1 245 825	1 197 585

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-184 899	-165 252
Reparationer		-41 829	-220 194
Periodiskt underhåll		-478 188	-200 000
Taxebundna kostnader		-504 299	-548 621
Övriga driftskostnader		-186 735	-228 647
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-61 194	-60 019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-107 995	-153 114
Personalkostnader		-47 708	-29 412
Avskrivningar		-165 142	-165 142
		-1 777 988	-1 770 401

RÖRELSERESULTAT

-532 163 **-572 816**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	11 487	1 990
Räntekostnader	-271	0
	11 216	1 990

ÅRETS RESULTAT

-520 947 **-570 826**

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	60 787 853	60 952 995
Pågående byggnation	8 530	8 530
	60 796 383	60 961 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 796 383	60 961 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 453	3 564
Övriga fordringar	41 269	0
Förutbetalda kostnader	53 393	50 306
	100 115	53 870
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 572 722	1 957 585
	1 572 722	1 957 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 672 837	2 011 455
SUMMA TILLGÅNGAR	62 469 220	62 972 980

n

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		62 160 650	62 160 650
Upplåtelseavgifter		1 740 797	1 740 797
Fond för yttre underhåll	Not 7	375 025	246 625
		64 276 472	64 148 072
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 667 916	-968 691
Årets resultat		-520 947	-570 826
		-2 188 863	-1 539 516
SUMMA EGET KAPITAL		62 087 609	62 608 556
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 639	64 192
Skatteskulder		121 213	120 281
Övriga kortfristiga skulder		363	0
Upplupna kostnader	Not 8	110 941	88 910
Förutbetalda avgifter och hyror		92 456	91 041
		381 612	364 424
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 469 220	62 972 980
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		10 047 000	10 047 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten mark

Handwritten signatures and marks

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. 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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	934 938	926 059
Hyresintäkter	181 136	185 026
	1 116 074	1 111 085

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	31 620	34 674
Fastighetsskötsel enl beställn	111 491	42 401
Snöröjning/sandning	0	5 528
Städning entreprenad	34 592	34 315
Hissbesiktning	1 231	1 195
Myndighetstillsyn	930	8 463
Gemensamma utrymmen	698	21 375
Gård	3 487	5 432
Serviceavtal	0	3 488
Förbrukningsmateriel	850	8 381
	184 899	165 252

Reparationer		
Fastighet förbättringar	2 674	0
Hyreslägenheter	12 135	0
Tvättstuga	6 833	0
Vind	1 706	0
Entré/trapphus	0	1 650
Lås	7 948	720
Bredband	0	212 960
Hiss	9 524	4 864
Skador/klotter/skadegörelse	1 009	0
	41 829	220 194

Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	200 000
Tak	112 750	0
Fönster	365 438	0
	478 188	200 000

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Taxebundna kostnader	2011	2010
El	42 010	60 774
Värme	334 950	352 002
Vatten	42 585	50 577
Sophämtning/renhållning	81 668	69 092
Grovsopor	3 086	16 176
	504 299	548 621
Övriga driftskostnader		
Försäkring	39 678	31 656
Självrisk	1 700	0
Kabel-TV	44 062	125 541
Bredband	101 295	71 450
	186 735	228 647
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 194	60 019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	207	0
Revisionsarvode extern revisor	17 750	10 000
Föreningskostnader	1 631	3 069
Styrelseomkostnader	23	309
Fritids och Trivselkostnader	198	0
Förvaltningsarvode	73 812	71 816
Förvaltningsarvoden övriga	4 313	8 911
Administration	5 061	16 509
Konsultarvode	0	37 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	5 000
	107 995	153 114
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	37 000	22 500
Sociala kostnader	10 708	6 912
	47 708	29 412
Avskrivningar		
Byggnad	165 142	165 142
	165 142	165 142
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 777 988	1 770 401

W

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 338 325	61 338 325
Utgående anskaffningsvärde	61 338 325	61 338 325

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-385 330	-220 189
Årets avskrivningar enligt plan	-165 142	-165 142
Utgående avskrivning enligt plan	-550 472	-385 330

Planenligt restvärde vid årets slut	60 787 853	60 952 995
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	28 309 996	28 309 996

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
	42 800 000	42 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	42 800 000	42 800 000
	42 800 000	42 800 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	8 530	8 530
	8 530	8 530

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	14 258	11 103
Kabel-TV	11 242	10 800
Bredband	25 362	25 591
Sophämtning	2 531	2 812
	53 393	50 306

Not 6			Disposition av	
EGET KAPITAL			föregående års	
	Belopp vid	Förändring	resultat enl	Belopp vid
	årets utgång	under året	stämmans	årets ingång
			beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	62 160 650	0	0	62 160 650
Upplåtelseavgifter	1 740 797	0	0	1 740 797
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	375 025	128 400	0	246 625
Summa bundet eget kapital	64 276 472	128 400	0	64 148 072
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 667 916	-128 400	-570 826	-968 691
Årets resultat	-520 947	-520 947	570 826	-570 826
Summa ansamlad förlust	-2 188 863	-649 347	0	-1 539 516
Summa eget kapital	62 087 609	-520 947	0	62 608 556

[Handwritten signatures and initials]

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	246 625	9 025
Reservering enligt stadgar	128 400	128 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	109 200
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	375 025	246 625

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 000	6 578
Värme	40 101	49 421
Vatten	1 340	1 884
Extern revisor	14 000	10 000
Arvoden	38 000	16 000
Sociala avgifter	11 500	5 027
	110 941	88 910

STOCKHOLM den 15 / 2 2012


Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius
Ledamot


Anna Maria Minette Lindroth
Ledamot


Niklas Emanuel Hedlund
Ledamot


Dan Erik Svensson
Ledamot


Inga Viktoria Elfman
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2012


Jörgen Schumacher
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25, org.nr 769 612 - 3178

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 dessa 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 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningens Katthuvudet 25 finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2012



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor