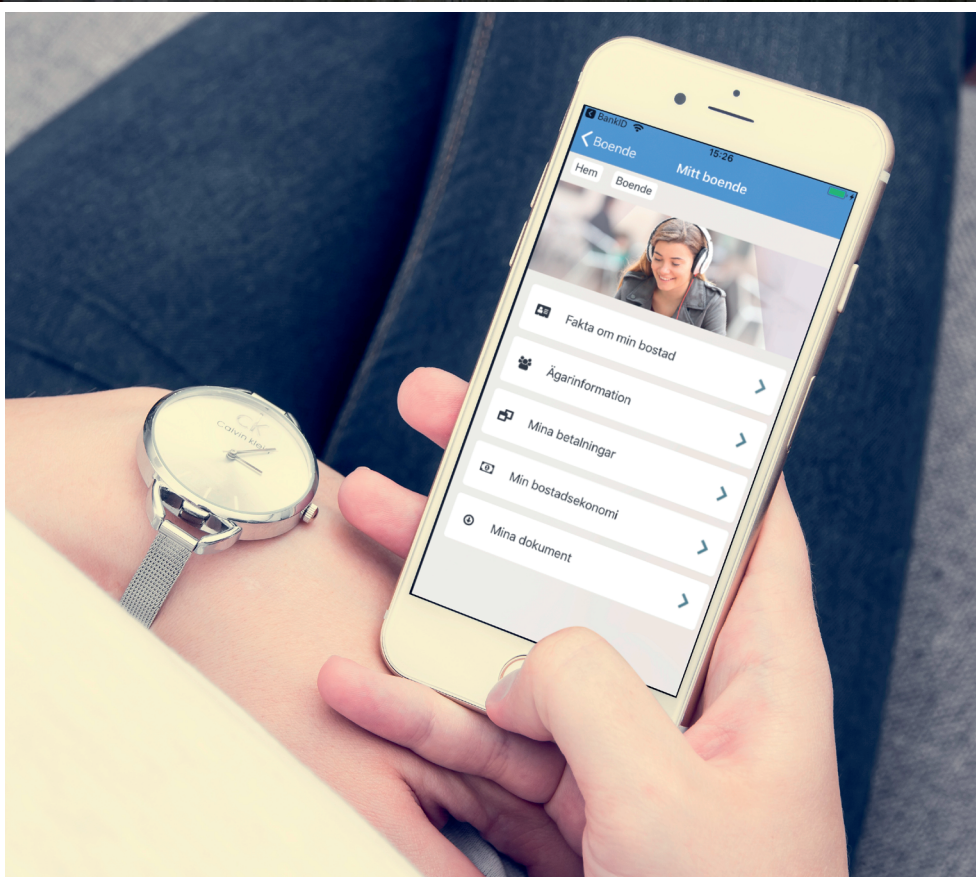




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

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

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Berndt Börje Arell	Ledamot
Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius	Ledamot
Lena Carina Bokelius	Ledamot
Sofie Irene Forsheden Sidoli	Ledamot
Gustaf Grapenfelt	Ledamot

Karl Kristian Jönsson	Suppleant
Filip Leonard Lawe Tellander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Schumacher Revision och Rådgivning AB
Brita Schumacher	Suppleant Extern	Schumacher Revision och Rådgivning AB

Valberedning

Per Einarsson
Kenneth Hermele
Anna Lindelöw Mannheimer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katthuvudet 25	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 - 1931 och består av 1 flerbostadshus.

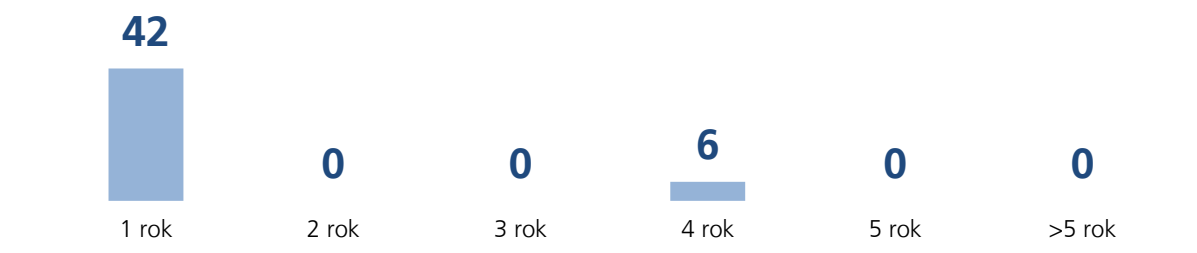
Värdeåret är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstuga

Cykelrum
Barnvagnsrum
Terrass

Kommentar

Pingisbord mm.
2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1
torkskåp, 1 mangel.

Gemensam terrass i söderläge på 3
tr med utsikt över Södermalm.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering säkerhetsräcken skorsten	2019	Lagstadgade säkerhetsräcken för husets skorstenar monterade.
Åtgärdat brister i husets rökgångar	2019	Åtgärdat brandskyddskontrollens upptäckta brister
Tätat enstaka skador/läckage på taket	2019	
Installation av råttstopp i utgående avloppsrör	2018	
Nytt expansionskärl	2018	
Lagning av tak	2016	Läcka upptäckt och åtgärdad
Hissrenovering	2015	
Stamspolning, stamundersökning	2015	Inga omedelbara åtgärder
Nybygge balkonger norrsidan	2015 - 2016	Balkonger betalas av respektive medlem; byte av räcken på sex gamla balkonger betalas av föreningen.
Asbestsanering av värmerör	2014	
Säkerhetsdörrar	2014	Alla lägenheter
Ny port i trä	2013	
Nybygge balkonger södersida	2013	Balkong eller franska dörrar betalas av respektive lägenhet.
Fönsterrenovering norr-sidan	2011	
Trapphuset	2009	
Maskinpark tvättstuga	2009	
Stamspolning	2008	
Omputsning av fasad	1984 - 1985	
Rörstambyte	1984 - 1985	
Renovering av balkonger	1984 - 1985	
Ny tvättstuga	1984 - 1985	
Nya fönster	1984 - 1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takrenovering		Undersöks
Nya instrument värmecentral		Prel plan kostnad ca 280 kkr
Stopp för vatteninfiltration från balkong ovanför terrassen mot trapphusets östra vägg	Beslut ej fattat	Åtgärdas, ev följsanering kan bli aktuell
Omputsning fasad, sydsidan	Beslut ej fattat	Prel kostnad 500 kkr
Omputsning fasad, norrsidan	Beslut ej fattat	Prel kostnad ca 900 kkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

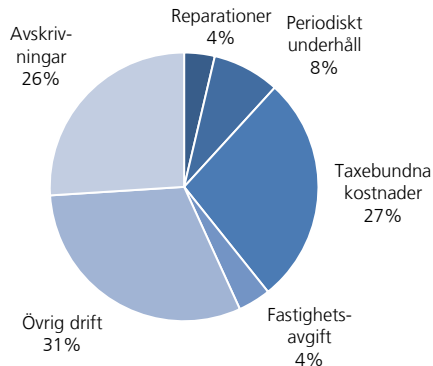
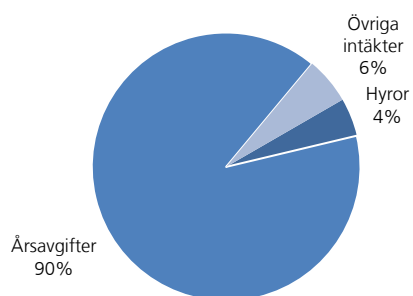
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Bredband	Ownit AB
Snöröjning	TS Gruppen
Ekonomi	SBC
Hiss	ManKan AB
Trapphusstädning	Driftia Förvaltning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 655 530	2 781 347
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 224 853	1 256 529
Finansiella intäkter	7 800	8 228
Minskning kortfristiga fordringar	7 946	24 673
Medlemsinsatser	4 275 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 558
	5 515 599	1 300 988
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 232 483	1 426 530
Finansiella kostnader	93	275
Minskning av kortfristiga skulder	24 407	0
	1 256 984	1 426 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 914 145	2 655 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 258 615	-125 817

*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 1 377 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

Under året har huset omvandlat en av de två återstående hyresrätterna till bostadsrätt och sålt denna. Under året har totalt tre lägenheter i huset sålts och bytt ägare. Terrassen har som vanligt varit välanvänd och under året köptes nya blommor in vid två tillfällen. Container har hyrts in under vår och höst för att våra medlemmar ska kunna slänga sina grovsopor. En lagstadgad energideklaration har utförts under året. Även en lagstadgad brandskyddskontroll har genomförts av husets rökgångar. Föreningen har efter brandskyddskontrollen åtgärdat identifierade brister.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	560	568	568	567
Hyror/m ² hyresrättsyta	705	713	855	855
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	159	156	151	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	14	25
Soliditet (%)	100	100	100	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-432	-595	-394	-170
Nettoomsättning (tkr)	1 225	1 257	1 254	1 295

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 044 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	65 211 102	1 354 363	0	63 856 739
Upplåtelseavgifter	7 390 345	2 920 637	0	4 469 708
Kapitaltillskott	3 174 066	0	0	3 174 066
Fond för yttre underhåll	238 623	216 000	-205 927	228 550
S:a bundet eget kapital	76 014 136	4 491 000	-205 927	71 729 063
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 336 364	-216 000	-388 663	-6 731 701
Årets resultat	-432 466	-432 466	594 590	-594 590
S:a ansamlad förlust	-7 768 830	-648 466	205 927	-7 326 291
S:a eget kapital	68 245 306	3 842 534	0	64 402 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-432 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 120 364
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-216 000</u>
summa balanserat resultat	-7 768 830

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>134 500</u>
-7 634 330

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 224 847	1 256 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6	0
Summa rörelseintäkter		1 224 853	1 256 529
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-993 232	-1 251 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 927	-125 233
Personalkostnader	Not 6	-42 325	-50 181
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 542	-432 542
Summa rörelsekostnader		-1 665 025	-1 859 071
RÖRELSERESULTAT		-440 172	-602 542
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 800	8 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93	-275
Summa finansiella poster		7 706	7 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-432 466	-594 590
ÅRETS RESULTAT		-432 466	-594 590

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	61 596 982	62 029 524
Summa materiella anläggningstillgångar	61 596 982	62 029 524
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 596 982	62 029 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 394	9 616
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 682 499	431 266
Summa kortfristiga fordringar	4 683 893	440 882
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 237 414	2 229 756
Summa kassa och bank	2 237 414	2 229 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 921 307	2 670 638
SUMMA TILLGÅNGAR	68 518 289	64 700 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 601 447	68 326 447
Kapitaltillskott		3 174 066	3 174 066
Fond för yttre underhåll	Not 10	238 623	228 550
Summa bundet eget kapital		76 014 136	71 729 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 336 364	-6 731 701
Årets resultat		-432 466	-594 590
Summa fritt eget kapital		-7 768 830	-7 326 291
SUMMA EGET KAPITAL		68 245 306	64 402 772
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		99 061	85 451
Skatteskulder		5 619	5 601
Övriga skulder		1 836	401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	166 467	205 937
Summa kortfristiga skulder		272 983	297 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 518 289	64 700 162

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Våtrum	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 099 747	1 085 023
Hyror bostäder	56 398	94 763
Bredbandsintäkter	56 017	55 200
Avgift andrahandsuthyrning	12 723	21 599
Öresutjämning	-38	-56
	1 224 847	1 256 529

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	6	0
	6	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 009	39 256
	Fastighetsskötsel beställning	3 975	2 664
	Snöröjning/sandning	19 591	32 332
	Städning entreprenad	44 295	42 941
	Städning enligt beställning	2 538	0
	Sotning	11 256	0
	Hissbesiktning	3 511	0
	Myndighetstillsyn	9 375	0
	Gård	929	3 799
	Förbrukningsmateriel	1 622	3 297
	Fordon	0	254
		137 101	124 542
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 025
	Brf Lägenheter	27 425	0
	Tvättstuga	1 713	58 275
	VVS	5 976	9 186
	Ventilation	0	3 200
	Elinstallationer	1 350	10 682
	Hiss	1 771	0
	Fasad	0	1 550
	Skador/klotter/skadegörelse	5 817	0
	Vattenskada	17 317	185 000
		61 369	274 918
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	140 192
	VVS	0	23 760
	Värmeanläggning	0	41 975
	Ventilation	134 500	0
		134 500	205 927
	Taxebundna kostnader		
	El	35 353	34 545
	Värme	324 136	318 180
	Vatten	39 251	46 243
	Sophämtning/renhållning	41 403	46 050
	Grovsopor	16 990	7 495
		457 133	452 513
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 938	72 016
	Bredband	57 095	57 024
		137 033	129 040
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 096	64 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	993 232	1 251 116

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	367	367
	Juridiska åtgärder	36 094	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 125
	Föreningskostnader	1 486	1 810
	Förvaltningsarvode	95 868	92 947
	Administration	4 337	1 664
	Korttidsinventarier	0	1 595
	Konsultarvode	35 000	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 450	5 350
		196 927	125 233
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	36 000
	Löner	4 400	2 400
	Sociala kostnader	9 925	11 781
		42 325	50 181
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	343 897	343 897
	Förbättringar	88 645	88 645
		432 542	432 542

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 782 240	64 782 240
	Utgående anskaffningsvärde	64 782 240	64 782 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 752 716	-2 320 174
	Årets avskrivningar enligt plan	-432 542	-432 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 185 258	-2 752 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 596 982	62 029 524
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 309 996	28 309 996
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	31 000 000
		72 000 000	51 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	51 600 000
		72 000 000	51 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 768	5 492
	Klientmedel hos SBC	4 676 731	425 774
		4 682 499	431 266
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	228 550	309 800
	Reservering enligt stadgar	216 000	155 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-205 927	-236 250
	Vid årets slut	238 623	228 550
Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	47 000	72 000
	Sociala avgifter	14 767	21 418
	Avgifter och hyror	104 700	112 519
		166 467	205 937

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer montering av ny gångbrygga på taket med skyddsräcke på inkl. takstege upp till nack att genomföras. Nya möbler kommer köpas in till föreningens terrass under våren 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 3 2020



Berndt Börje Arell
Ledamot



Sten Mikael Ken-Bertil Bokelius
Ledamot



Lena Carina Bokelius
Ledamot



Sofie Irene Forsheden Sidoli
Ledamot



Gustaf Grapenfelt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2020



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Katthuvudet 25
Org.nr. 769612-3178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katthuvudet 25 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Katthuvudet 25 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 24 mars 2020



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE