

Verksamhetsberättelse BRF Katthuvudet 14. Styrelsens redovisning av verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Föreningen

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Katthuvudet nr 14 (BRF K14). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med tillhörande gemensamma utrymmen åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har vidare till syfte att främja samhörigheten mellan de boende genom gemensamma aktiviteter i föreningens hus.

Föreningen hemsida nås genom att googla "katthuvudet 14"

Adress: Bastugatan 31, 118 25 Stockholm. E-mail: brfk14bgat@gmail.com
Fastighetens beteckning är Katthuvudet 38.

Styrelse

Vid föreningsstämman 2023-03-23 valdes O. Högberg, J. Nilsson, M. Lorenz, E-R. Salonen och M. Stiebel till styrelseledamöter. Under 2023 hade styrelsen 7 protokollförda möten samt ett husmöte för medlemmarna i anslutning till stämman.

Föreningens status

BRF Katthuvudet 14 beskattas som en äkta förening och det förväntas ingen ändring.

Medlemmar och försäljning

Som medlem räknas den som äger/deläger lägenhet i BRF Katthuvudet 14. Antalet medlemmar var 23 vid utgången av 2023. En överlåtelse har skett under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen var under 2023 fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Information om fastigheten:

Byggnadsyta: 1464 kvm totalyta

Byggnadsår: 1986

Ombyggnadsår: ingen ombyggnad

Tomt: 351 kvm ägd av föreningen

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt: 18 lägenheter. Sammanlagd yta 1171 kvm.

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt: 0

Lokaler upplåtna med bostadsrätt: 0

Lokaler upplåtna med hyresrätt:

- Kontorslokal 28 kvm.
- Förskola 125 kvm.
- Förråd 15 kvm. Halva förrådet disponeras av styrelsen för administration, arkiv och arbetsplats. Resterande utrymme hyrs av två medlemmar i föreningen.

Några basfakta

- *Förvaltning.*
Föreningen/styrelsen sköter förvaltning i kombination med konsultavtal för:
 - Hissen (periodiserad tillsyn och underhåll. Jourservice).
 - Värme & ventilation (periodiserad tillsyn och underhåll. Jourservice).
 - Större entreprenadprojekt.
- *Egenkontroller*
 - Fastigheten är utredd med avseende på radon. Uppmätta årsmedelvärden (≤30 bequerel/kubikmeter) ligger långt under riktvärdet för årsmedelvärde för radon.

- Godkänd energideklaration (energiklass D) våren 2019
- Stamspolning vintern 2022
- Godkänd OVK hösten 2022 (bostäder) samt januari 2024 (hyreslokaler, förskola mfl)

- *Värme och el.*
Fastigheten är ansluten till fjärrvärme (Stockholm Exergi) samt återvinner energi ur husets ventilationsluft (frånluftsventilation) med hjälp av värmepump. Fastigheten köper grön el från Fortum. Under hösten 2019 installerades solpaneler för elproduktion som genererar ca 10 % av husets totala el-förbrukning. Det är en helhetslösning i samarbete med Solenergi LKH och för den el som produceras betalar föreningen 8 % lägre elpris i förhållande till Fortums priser.
- *Långsiktigt underhåll.*
Föreningen har en plan för långsiktigt underhåll som sträcker sig till 2078.
- *Bredband och TV*
Gruppavtal med Tele2 som betalas via medlemsavgiften.
- *Skalskyddet*
Vår BRF har varit förskonad från inbrott under många år. Tillsammans med flera fastigheter på Bastugatan ingår vi i ett grannsamverkanprojekt med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.

Renoveringar/reparationer 2023

- Ventilationsarbeten på förskolan (plan -2 och -1) för godkänd OVK
- Genomgång/balansering/underhåll av hela radiatorsystemet i huset och byte av stamventiler
- Utbyte rostiga rör på vind och i undercentral i systemet för värmeåtervinning
- Ny trall tillverkad för altanen plan 7
- Rejäl pergola tillverkad för gårdens trevnad och växtlighet

Ekonomi

Några kommentarer till resultat- och balansräkning 2023:

Intäkter: Inför 2023 höjdes medlemsavgifterna med 10%

Kostnader: Under året har en rejäl uppdatering av ventilations- och värmeanläggningen gjorts. Genom styrelsens miljöarbete har driftkostnaderna kunnat sänkas (- 8%) jämfört med fjolåret och en större avsättning än tidigare år (+ 20 tkr) kan göras till reparationsfonden, som nu uppgår till drygt 450 tkr.

Föreningens ekonomi förstärks, med tanke på allmänna ränteläget, nästa år med en ytterligare 10%-ig höjning av medlemsavgifterna. Likviditeten är mycket god. Förutom planenliga avskrivningar samt sedvanlig amortering av lån kan extra amortering av lån genomföras under 2024. På nästa sida sammanställs ett flertal nyckeltal som speglar föreningens ekonomiska tillstånd och utveckling över de senaste fem åren. Resultaträkning, balansräkning samt finansieringsanalys för verksamhetsåret 2023 återfinns på följande sidor.

Obligatoriska nyckeltal:	2023	2022	2021	2020	2019	"Börvärden"
Sparande per m2 totalyta	363	348	43	297	341	> 200
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta	748	681	619	619	619	< 1000
Skuldsättning per m2 totalyta	5 039	5 066	5 425	3 986	4 052	< 10 000
Energikostnad per m2 totalyta	197	231	197	152	167	< 300
Räntekänslighet *	7,6%	8,5%	10,0%	7,3%	7,4%	< 20%
* 1 procent högre banklån motsvarar 7,6% av årsavgifterna.						
Låneskuld per m2 bostadsrättsyta	5 698	5 754	6 162	4 528	4 602	< 10 000
Några fler nyckeltal:	2023	2022	2021	2020	2019	
1. Nettoomsättning, kr	1 294 338	1 179 110	1 079 171	1 088 889	1 078 787	
2. Årets resultat, kr	1 095	-76 861	-6 554	4 978	5 504	> 0
3. Eget kapital, kr	11 218 757	11 087 662	10 803 523	11 319 098	11 281 245	
4. Taxeringsvärde, kr	58 710 000	58 710 000	43 698 000	43 698 000	43 698 000	
varav byggnad	20 528 000	20 528 000	16 657 000	16 657 000	16 657 000	
5. Soliditet	61,9%	63,7%	58,2%	67,2%	67,3%	> 50%
6. Hyresintäkt lokaler kr per m2 inkl drift	2 636	2 411	2 294	2 323	2 225	> 2 500
7. Belåningsgrad (låneskulder/taxeringsvärde)	11,4%	11,5%	16,5%	12,1%	12,3%	< 20%
8. Avskrivning kr per m2 byggnadsyta	163	161	136	131	131	> 150
9. Skuldkvot (låneskuld/intäkter)	5,2	5,7	6,7	4,9	5,0	< 10

Sparande per m2 totalyta	Resultat + avskrivningar + planerat underhåll + andra väsentliga poster/totalyta
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta	Medlemsavgifter/bostadsrättsyta
Skuldsättning per m2 totalyta	Räntebärande skulder/totalyta
Energikostnad per m2 totalyta	Kostnader för El, Värme, Vatten/m2 totalyta
Räntekänslighet	Räntebärande skulder x 1%/medlemsårsavgifterna

Stockholm i mars månad 2024

Olle Högberg

Johan Nilsson

Micael Lorenz

Erja-Riitta Salonen

Martin Stiebel

AK

RESULTATRÄKNING ÅR 2023	2023	2022	Förändring
3910 Månadsavgifter - Ordinarie	876 000	797 001	
3920 Hyra förskolan	343 373	313 199	
3930 Hyra lokaler	59 900	55 622	
3990 Övriga ersättningar och intäkter	15 065	13 288	
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	1 294 338	1 179 110	115 228,00
6000 Återvinning	-28 462	-31 513	
6001 Hushållssopor	-20 760	-35 938	
6002 Städmaterial	0	-811	
6003 Trädgården, entré	-6 886	-34 060	
6004 Inredning	-978	-4 093	
6005 Bredbandsavgift	-56 334	-53 208	
6006 Elkostnader	-74 704	-153 902	
6007 Vatten	-34 516	-28 037	
6008 Fjärrvärme	-151 718	-125 012	
6009 Förbrukn. o Kontorsmaterial	-1 679	-844	
6010 JCT fastighetsskötsel och städ	-55 725	-54 900	
6011 Rep/underhåll/service	-220 492	-201 957	
6012 Hissen	-23 275	-15 114	
6013 Övrigt	-8 251	-9 619	
6017 Föreningsavgifter	-4 580	-4 520	
6019 Ekonomisk förvaltning	-4 168	-3 495	
6020 Fastighetsförsäkring	-26 916	-23 405	
6570 Bankkostnader	-1 508	-1 099	
6920 Övr. förvaltningskostnader KFM	-3 175	-1 999	
Summa övriga externa kostnader	-724 127	-783 525	59 397,61
7821 Avskrivningar på byggnader	-106 000	-106 000	
7822 Avskrivn på fastighetsförbättringar	-32 192	-32 192	
7824 Avskrivningar på trädgårdsanläggning	-54 594	-54 594	
7830 Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 000	-10 000	
7833 Avskrivningar på installation hiss	-33 136	-33 136	
Summa avskrivningar	-238 922	-235 922	
RÖRELSERESULTAT	331 288	159 663	171 625,61
8300 Ränteintäkter	19 558	3 536	
8413 Räntekostnader SEB	-148 579	-65 331	
Summa finansiella poster	-129 021	-61 795	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	202 267	97 868	104 399,28
8920 Årets fastighetsskatt	-71 172	-73 729	
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 163 243	-1 154 971	-8 271,72
Resultat före bokslutsdispositioner	131 095	24 139	106 956,28
Bokslutsdispositioner			
8810 Avsättning reparationsfond	-130 000	-101 000	
8819 Återföring reparationsfond	0	0	
ÅRETS RESULTAT	1 095	-76 861	77 956,28

BALANSRÄKNING 31/12 2023				
TILLGÅNGAR		31/12 2023	31/12 2022	Förändring
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	16 868 074	16 868 074	
1111	Trädgårdsanläggning	2 399 728	2 399 728	
1112	Fastighetsförbättringar	962 515	762 515	
1113	Ventilationssystem	703 850	703 850	
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-2 757 783	-2 651 783	
1120	Ack. avskrivningar trädgårdsanläggning	-357 314	-302 720	
1121	Ack avskrivningar fastighetsförbättringar	-309 803	-276 667	
1122	Ack avskrivningar ventilationssystem	-225 344	-193 152	
1220	Inventarier och verktyg	171 976	171 976	
1229	Ackumulerade avskrivningar på inventarier och verktyg	-98 337	-85 337	
	Summa materiella anläggningstillgångar	17 357 562	17 396 484	-38 922
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1640	Preliminärskatt	5 423	5 423	
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 258	18 489	
	Summa kortfristiga fordringar	19 681	23 912	-4 231
Kassa och bank				
1940	SBAB kundkonto	610 763	476 205	
1971	NORDEA Internetbank	133 417	74 440	
	Summa kassa och bank	744 180	550 645	193 535
	Summa omsättningstillgångar	763 861	574 557	189 304
	SUMMA TILLGÅNGAR	18 121 423	17 971 041	150 382
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
2083	Medlemsinsatser	-4 546 738	-4 546 738	
2091	Balanserad vinst eller förlust	-209 480	-209 480	
2095	Kapitaltillskott	-6 084 604	-6 084 604	
2096	Reparationsfond	-323 700	-323 700	
2098	Vinst eller förlust från föregående år	76 861	0	
	Summa eget kapital	-11 087 662	-11 164 523	-76 861
Långfristiga skulder				
2342	SEB lån 2017 (återbetalt)		646	
2343	SEB lån 2018	-1 609 697	-1 646 297	
2344	SEB lån 2015	-3 062 500	-3 092 500	
2345	SEBlån 2021	-2 000 000	-2 000 000	
	Summa långfristiga skulder	-6 672 197	-6 738 151	-65 954
Kortfristiga skulder				
2510	Skatteskulder	-1 526	-1 526	
2990	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-228 943	-143 702	
	Summa kortfristiga skulder	-230 469	-145 228	85 241
	Avsättning till reparationsfonden	-130 000		
	SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-18 120 328	-18 047 902	72 426
	ÅRETS RESULTAT	1 095	-76 861	-77 956

Brf Katthuvudet 14				
FINANSIERINGSANALYS av räkenskapsåret 2023				
Årets resultat exkl. bokslutsdisposition				131 095
Avskrivningar				238 922
Kassaflödet f rörelsekapital				370 017
Förändr korta fodringar				4 231
Förändr korta skulder				85 241
Kassaflödet efter förändring i rörelsekapital				89 472
Kassaflöde löpande verksamhet				459 489
Investeringar				
Anläggningar				-200 000
Byggnader mark				
Maskiner inventarier				0
Finansiella tillgångar				
Kassaflöde från investeringar				-200 000
Finansieringsverksamheten				
Nya Långa skulder				0
Amorteringar				-65 954
Kassaflöde från finansieringen				-65 954
Årets kassaflöde				193 535
Likvida medel i början				550 645
Likvida medel i slutet				744 180
Årets kassaflöde				193 535