

Verksamhetsberättelse BRF Katthuvudet 14.

Styrelsens redovisning av verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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.

Föreningens adress

Bastugatan 31, 118 25 Stockholm. E-mail: brfk14bgat@gmail.com

Fastighetens beteckning är Katthuvudet 38.

Styrelse

Vid föreningsstämman 2021-03-24 valdes P. Börjesson, O. Högberg, B. Pettersson, E-R. Salonen och F. Wikholm till styrelseledamöter. Under 2021 hade styrelsen 8 protokollförda möten samt arrangerade ett Husmöte för medlemmarna i början av november.

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 2021. En överlåtelse har skett under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen var under 2021 fullvärdesförsäkrad i Folksam. Avtalet inkluderar bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

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

- *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 på södra delen av fastighetens tak. Det är en helhetslösning i samarbete med Solenergi LKH för att minska miljöbelastningen.
För den el som anläggningen producerar betalar föreningen 7-10 % lägre elpris i förhållande till Fortums priser.
- *Bredband och TV*
Gruppavtal med ComHem/Tele2 som betalas via medlemsavgiften.
- *Energideklaration.*
En energiutredning 2019 resulterade i godkänd energideklaration.
- *Skalskyddet*
Vår BRF har varit förskonad från inbrott under flera år men i samband med renovering av entrégården gjordes ett inbrottsförsök. Tillsammans med flera andra fastigheter på Bastugatan ingår vi i ett grannsamverkanprojekt med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.

Renoveringar/reparationer 2021

- Totalrenovering av gården på entréplanet.
- Omfattande renovering av delar av köket -1 efter vattenskada från entrégård.
- Målning vindfånget yttre entré
- Inköp av 2 tvättmaskiner till den gemensamma tvättstugan.
- Påbörjad OVK

Ekonomi

Några kommentarer till resultat- och balansräkning 2021:

Intäkter: Inga konstigheter

Kostnader: Kostnaderna för reparation/underhåll är högre än budgeterat på grund av oförutsedda akuta behov (framför allt gällande vattenskada och ventilationssystem). Även konsultstödet i samband med gårdsrenoveringen samt ökande driftkostnader för el och värme bidrar till att resurser från reparationsfonden får tas i anspråk för ett resultat nära noll.

Föreningens ekonomi förstärks nästa år med en 10%-ig höjning av medlemsavgifterna. Likviditeten är god. Förutom planenliga avskrivningar samt sedvanlig amortering av lån kan extra avbetalning av lån ske under 2022.

I tabellen nedan redovisas några nyckeltal som speglar föreningens ekonomi över de senaste fyra åren.

Nyckeltal	Beräkning	2018	2019	2020	2021
1. Nettoomsättning, kr	S:a rörelseintäkter	1 070 870	1 078 787	1 088 889	1 079 171
2. Årets resultat, kr	RR sista raden	-5 650	5 504	4 978	-6 554
3. Eget kapital, kr	S:a eget kapital	11 275 594	11 313 594	11 330 077	11 070 077
4. Taxeringsvärde, kr	Tax värde	33 637 000	43 698 000	43 698 000	43 698 000
varav byggnad	varav byggn	14 335 000	16 657 000	16 657 000	16 657 000
5. Soliditet	Eget kap/Tot kapita	66,4%	67,4%	67,3%	59,6%
6. Årsavgift					
kr per m2 borättsyta	S:a mån avg./1171	626	619	619	619
7. Hyresintäkt lokal					
kr per m2 inkl drift	S:a hyra/153	2 170	2 225	2 323	2 294
8. Låneskuld					
kr per m2 bostadsrättsyta	S:a lån/1171	4 676	4 602	4 528	6 162
9. Belåningsgrad					
(låneskulder/taxeringsvärde	S:a lån/taxvärde	16,3%	12,3%	12,1%	16,5%
10. Avsättn. Underhållsfond	avsättning till				
kr per m ² byggnadsyta	fonden/1464	69,0	69,0	69,0	69
11. Avskrivning					
kr per m2 byggnadsyta	S:a avskr/1464	131	131	131	136

Stockholm i mars månad 2022



Philip Börjesson



Olle Högberg



Erja-Riitta Salonen



Bertil Pettersson



Fredrik Wikholm

Brf Katthuvudet nr 14, RESULTATRÄKNING, BOKSLUT

Räkenskapsår	2021	2020
RÖRELSENS INTÄKTER		
Månadsavgifter - Ordinarie	724 512	724 512
Hyra förskolan	297 249	296 938
Hyra lokaler	53 764	58 511
Övriga ersättningar och intäkter	3 646	8 928
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	1 079 171	1 088 889
Återvinning	-25 564	-24 554
Hushållssopor	-31 284	-26 238
Städmaterial	-229	0
Trädgården, entré	-565	-1 897
Inredning	-3 900	-3 367
Bredbandsavgift	-52 657	-52 381
Elkostnader	-107 424	-76 316
Vatten	-29 743	-22 362
Fjärrvärme	-125 202	-103 591
Förbrukn. o Kontorsmaterial	-5 825	-2 231
JCT fastighetsskötsel och städ	-69 450	-81 063
Rep/underhåll/service	-315 631	-334 092
Hissen	-7 834	-8 318
Övrigt	-2 803	0
Föreningsavgifter	-4 470	-4 380
Konsultarvoden	-210 000	0
Ekonomisk förvaltning	-2 972	-3 871
Fastighetsförsäkring	-31 775	-31 067
Bankkostnader	-3 798	-2 349
Övr. förvaltningskostnader KFM	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-1 031 125	-778 777
Avskrivningar på byggnader	-106 000	-106 000
Avskrivn på undercentral	-32 192	-32 192
Avskrivningar på trädgårdsanläggning	-20 594	-20 594
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 500	0
Avskrivningar på installation hiss	-33 136	-33 136
Summa avskrivningar	-199 422	-191 922
RÖRELSERESULTAT	-151 376	118 190
Ränteintäkter	2 996	1 911
Räntekostnader SEB	-49 109	-45 356
Summa finansiella poster	-46 113	-43 445
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-197 489	74 744
Avsättning reparationsfond	-101 000	-101 000
Återföring från periodiseringsfond	361 000	95 000
Summa bokslutsdispositioner	260 000	-6 000
Årets fastighetsskatt	-69 065	-63 766
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 085 725	-1 083 911
RESULTAT	-6 554	4 978

Brf Katthuvudet nr 14, BALANSRÄKNING, BOKSLUT

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

TILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

	Ing balans	Period	Utg balans
Byggnader	16 868 074	0	16 868 074
Trädgårdsanläggning	660 001	1 658 584	2 318 585
Fastighetsförbättringar	762 515	0	762 515
Ventilationssystem	703 850	0	703 850
Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-2 439 783	-106 000	-2 545 783
Ack. avskrivningar trädgårdsanläggning	-227 532	-20 594	-248 126
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar	-210 395	-33 136	-243 531
Ack avskrivningar ventilationssystem	-128 768	-32 192	-160 960
Inventarier och verktyg	67 837	76 428	144 265
Ackumulerade avskrivningar på inventarier och verktyg	-67 837	-7 500	-75 337
Summa materiella anläggningstillgångar	15 987 962	1 535 590	17 523 552

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Preliminärskatt	5 423	0	5 423
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 926	4	12 930
Summa kortfristiga fordringar	18 349	4	18 353

Kassa och bank

SBAB kundkonto	639 673	342 996	982 669
NORDEA Internetbank	194 391	-141 464	52 927
Summa kassa och bank	834 064	201 532	1 035 596
Summa omsättningstillgångar	852 413	201 536	1 053 949

SUMMA TILLGÅNGAR

16 840 375	1 737 126	18 577 501
------------	-----------	------------

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Medlemsinsatser	-4 546 738	0	-4 546 738
Balanserad vinst eller förlust	-211 056	-4 978	-216 034
Kapitaltillskott	-6 084 604	0	-6 084 604
Reparationsfond	-482 700	260 000	-222 700
Vinst eller förlust från föregående år	-4 979	4 978	0
Summa eget kapital	-11 330 077	260 000	-11 070 077

Långfristiga skulder

SEB lån 2017	-420 850	10 850	-410 000
SEB lån 2018	-1 728 647	45 750	-1 682 897
SEB lån 2015	-3 152 500	30 000	-3 122 500
SEBlån 2021	0	-2 000 000	-2 000 000
Summa långfristiga skulder	-5 301 997	-1 913 400	-7 215 397

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	-6 526	5 000	-1 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-201 775	-95 280	-297 055
Summa kortfristiga skulder	-208 301	-90 280	-298 581
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-16 840 375	-1 743 680	-18 584 055
BERÄKNAT RESULTAT	0	-6 554	-6 554