

Verksamhetsberättelse BRF Katthuvudet 14. Styrelsens redovisning av verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024-03-21 valdes O. Högberg, J. Nilsson, M. Lorenz, E-R. Salonen och M. Stiebel till styrelseledamöter. Under 2024 hade styrelsen 7 protokollförda möten samt två husmöten för medlemmarna, ett i anslutning till stämman och ett i oktober.

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 24 vid utgången av 2024. Två överlåtelser har skett under året.

Försäkringsvillkor

Fastigheten/Föreningen var under 2024 försäkrad via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

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
- Stampsolning 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 AB 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 2024

- Renovering och uppgradering av anläggningen för skalskydd och styrning av dörrar i entrén
- Renovering av rörsystemet i expansionssystemet för värmeåtervinning
- Montering avluftningsventiler i värmesystemet kopplat till fläktaggregat tilluft/frånluft för suterrängvåningarna
- Installation av nödbelysning på samtliga trapplaner vid strömavbrott
- Installation av nytt dörrparti vindfång/inre entré
- Konstnärlig utsmyckning av dörr i fasad mot Bastugatan
- Målning/renovering plan 7 och 8 samt tornrummet
- Installation av "luddlåda" till tvättmaskinerna

Ekonomi

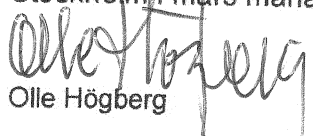
Några kommentarer till resultat- och balansräkning 2024:

Inför 2024 höjdes medlemsavgifterna med 10%. Det behövdes, eftersom speciellt räntekostnaderna, men även driftkostnaderna för el och fjärrvärme ökade under året.

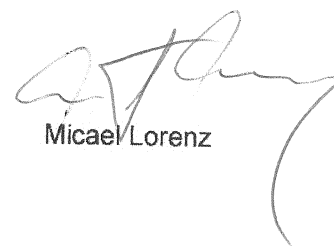
Likviditeten är god. En extra amortering (410 Tkr) på lånen kunde göras under 2022 och det planeras även kunna göras under 2025. Nedan sammanställs ett flertal nyckeltal som speglar föreningens ekonomiska tillstånd och utveckling över de senaste fem åren.

Nyckeltalen, resultaträkningen, balansräkningen samt finansieringsanalysen för verksamhetsåret 2024 återfinns på följande sidor.

Stockholm, i mars månad 2025


Olle Högberg

 (fullmakt)
Johan Nilsson


Micael Lorenz


Erja-Riitta Salonen


Martin Stiebel



Obligatoriska nyckeltal:	2024	2023	2022	2021	2020	"Bör vara:
Sparande per m2 totalyta *	374	363	350	43	297	> 200
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta	823	748	681	619	619	< 1000
Skuldsättning per m2 totalyta	4 989	5 039	5 089	5 450	4 005	< 10 000
Energikostnad per m2 totalyta	225	197	232	198	153	< 300
Räntekänslighet *	6,9%	7,6%	8,5%	10,0%	7,3%	< 20%
* 1 procent högre banklån motsvarar 6,9 % av årsavgifterna år 2024						
Låneskuld per m2 bostadsrättsyta	5 641	5 698	5 754	6 162	4 528	< 10 000
Några fler nyckeltal:	2024	2023	2022	2021	2020	
1. Nettoomsättning, kr	1 391 326	1 294 338	1 179 110	1 079 171	1 088 889	
2. Årets resultat, kr	773	1 095	-76 861	-6 554	4 978	> 0
3. Eget kapital, kr	11 352 528	11 218 757	11 087 662	10 803 523	11 319 098	
4. Taxeringsvärde, kr	58 710 000	58 710 000	58 710 000	43 698 000	43 698 000	
varav byggnad	20 528 000	20 528 000	20 528 000	16 657 000	16 657 000	
5. Soliditet	62,7%	61,9%	63,7%	58,2%	67,2%	> 50%
6. Hyresintäkt lokaler						
kr per m2 inkl drift (153 m2)	2 753	2 636	2 411	2 294	2 323	> 2 000
7. Belåningsgrad						
(låneskulder/taxeringsvärde)	11,3%	11,4%	11,5%	16,5%	12,1%	< 25%
8. Avskrivning						
kr per m2 byggnadsyta (1464 m2)	182	163	161	136	131	> 150
9. Skuldkvot						
(låneskuld/intäkter)	4,7	5,2	5,7	6,7	4,9	< 10

Några definitioner:	
Sparande per m2 totalyta	(Resultat + avskrivningar + planerat underhåll + andra väsentliga poster)/totalyta
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta	Medlemsavgifter/bostadsrättsyta (1171 m2)
Skuldsättning per m2 totalyta	Räntebärande skulder/totalyta (1324 m2)
Energikostnad per m2 totalyta	(Kostnader för El + Värme + Vatten)/totalyta
Räntekänslighet	Räntebärande skulder x 1%/medlemsårsavgifterna

RESULTATRÄKNING ÅR 2024		2024	2023	Budget 2025
3910	Månadsavgifter - Ordinarie	963 600	876 000	964 000
3920	Hyra förskolan	356 146	343 373	370 000
3930	Hyra lokaler	65 078	59 900	72 000
3990	Övriga ersättningar och intäkter	6 502	15 065	10 000
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		1 391 326	1 294 338	1 416 000
6000	Återvinning	-24 699	-28 462	-25 000
6001	Hushållssopor	-17 172	-20 760	-18 000
6002	Städmaterial	0	0	-1 000
6003	Trädgården, entré	-3 346	-6 886	-3 000
6004	Inredning	-299	-978	-5 000
6005	Bredbandsavgift	-52 429	-56 334	-52 000
6006	Elkostnader	-104 699	-74 704	-110 000
6007	Vatten	-31 357	-34 516	-33 000
6008	Fjärrvärme	-162 573	-151 718	-180 000
6009	Förbrukn. o Kontorsmaterial	-248	-1 679	-1 000
6010	JCT fastighetsskötsel och städ	-54 425	-55 725	-56 000
6011	Rep/underhåll/service	-174 637	-220 492	-180 000
6012	Hissen	-7 414	-23 275	-8 000
6013	Övrigt	-12 511	-8 251	-5 078
6017	Föreningsavgifter	-4 580	-4 580	-5 000
6018	Konsultavgifter	0	0	-13 000
6019	Ekonomisk förvaltning	-7 535	-4 168	-4 000
6020	Fastighetsförsäkring	-29 338	-26 916	-32 000
6570	Bankkostnader	-2 420	-1 508	-3 000
6920	Övr. förvaltningskostnader KFM	0	-3 175	-1 000
Summa övriga externa kostnader		-689 682	-724 127	-735 078
7821	Avskrivningar på byggnader	-106 000	-106 000	-106 000
7822	Avskrivn på undercentral	-32 192	-32 192	-32 192
7824	Avskrivningar på trädgårdsanläggning	-54 594	-54 594	-54 594
7830	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 000	-13 000	-13 000
7833	Avskrivningar på fastighetsförbättringar	-60 136	-33 136	-60 136
Summa avskrivningar		-265 922	-238 922	-265 922
RÖRELSERESULTAT		435 722	331 288	415 000
8300	Ränteintäkter	28 520	19 558	15 000
8413	Räntekostnader SEB	-250 238	-148 579	-220 000
Summa finansiella poster		-221 718	-129 021	-205 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		214 004	202 267	210 000
8920	Årets fastighetsskatt	-80 231	-71 172	-80 000
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 257 553	-1 163 243	-1 286 000
Resultat före bokslutsdispositioner		133 773	131 095	130 000
8810	Avsättning reparationsfond	-133 000	-130 000	-130 000
ÅRETS RESULTAT		773	1 095	0

BALANSRÄKNING 31/12 2023			Förra årets
TILLGÅNGAR		31/12 2024	31/12 2023
Materiella anläggningstillgångar			
1110	Byggnader	16 868 074	16 868 074
1111	Trädgårdsanläggning	2 399 728	2 399 728
1112	Fastighetsförbättringar	1 034 112	962 515
1113	Ventilationssystem	703 850	703 850
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-2 863 783	-2 757 783
1120	Ack. avskrivningar trädgårdsanläggning	-411 908	-357 314
1121	Ack avskrivningar fastighetsförbättringar	-369 939	-309 803
1122	Ack avskrivningar ventilationssystem	-257 536	-225 344
1220	Inventarier och verktyg	171 976	171 976
1229	Ackumulerade avskrivningar på inventarier och verktyg	-111 337	-98 337
Summa materiella anläggningstillgångar		17 163 237	17 357 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
1640	Preliminärskatt	3 897	5 423
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 937	14 258
Summa kortfristiga fordringar		19 834	19 681
Kassa och bank			
1940	SBAB kundkonto	879 023	610 763
1971	NORDEA Internetbank	54 711	133 417
Summa kassa och bank		933 735	744 180
Summa omsättningstillgångar		953 569	763 861
SUMMA TILLGÅNGAR		18 116 805	18 121 423
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
2083	Medlemsinsatser	-4 546 738	-4 546 738
2091	Balanserad vinst eller förlust	-133 713	-132 619
2095	Kapitaltillskott	-6 084 604	-6 084 604
2096	Reparationsfond	-586 700	-453 700
2098	Vinst eller förlust från föregående år		-1 095
Summa eget kapital		-11 351 756	-11 218 757
Långfristiga skulder			
2343	SEB lån 2018	-1 573 097	-1 609 697
2344	SEB lån 2015	-3 032 500	-3 062 500
2345	SEBlån 2021	-2 000 000	-2 000 000
Summa långfristiga skulder		-6 605 597	-6 672 197
Kortfristiga skulder			
2510	Skatteskulder	0	-1 526
2990	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-158 679	-228 943
Summa kortfristiga skulder		-158 679	-230 469
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-18 116 032	-18 121 423
ÅRETS RESULTAT		773	

Brf Katthuvudet 14			
FINANSIERINGSANALYS			
			2024
Årets resultat exkl. bokslutsdisposition			133 773
Avskrivningar			265 922
Kassaflödet f rörelsekapital			399 695
Förändr korta fodringar			-153
Förändr korta skulder			-71 791
Kassaflödet efter förändring i rörelsekapital			-71 944
Kassaflöde löpande verksamhet			327 751
Investeringar			
Anläggningar			-71 597
Byggnader mark			
Maskiner inventarier			
Finansiella tillgångar			
Kassaflöde från investeringar			-71 597
Finansieringsverksamheten			
Nya Långa skulder			0
Amorteringar			-66 600
Kassaflöde från finansieringen			-66 600
Årets kassaflöde			189 554
Likvida medel i början			744 180
Likvida medel i slutet			933 734
Årets kassaflöde			189 554