



Brf Katthuvudet 14

Årsredovisning 2025

Bastugatan 31, 118 25 Stockholm
Org. nr. 716416-6659

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse BRF Katthuvudet 14	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Finansieringsanalys för år 2025	10
Nyckeltalsanalys för åren 2021 - 2025	11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse BRF Katthuvudet 14

Styrelsens redovisning av verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Föreningen

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 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: katthuvudet-14.bostadsratterna.se

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

Styrelse

Vid föreningsstämman 2025-03-27 valdes J. Nilsson, M. Lorenz och Y. Sannerud till styrelseledamöter. Under 2025 hade styrelsen 6 protokollförda möten samt inbjöd till 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 2025. Två överlåtelser har skett under året.

Försäkringsvillkor

Fastigheten/föreningen var under 2025 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.

Basfakta

Förvaltning

Föreningen/styrelsen sköter förvaltning i kombination med konsultavtal för:

- Hissen (periodiserad tillsyn och underhåll. Jourservice).
- Värme & ventilation (periodiserad tillsyn och underhåll).
- 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)
- Program för ELSÄK (Elsäkerhet)
- Program för SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)

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 2025

Ommålning av flera av fastighetens gemensamma utrymmen
Uppgradering av hissens nödtelefon
Ommålning av dörrar med mera mot gårdarna på sydsidan
Elstatus i allmänna utrymmen kontrollerades. Renoveringar och installationer utfördes

Ekonomi

På de följande sidorna återfinns resultat- och balansräkning (med noter), finansieringsanalys samt en sammanställning av de viktigaste nyckeltalen för perioden 2021 – 2025.

Några kommentarer till resultat- och balansräkning 2025 i jämförelse med förra året:

- Intäkterna ökade med ca 3,5% tack vare indexeringen av hyror samt lite mer av oväntade ersättningar.
- Kostnaderna ökade endast med ca 1,5%. Det är främst kostnaden för fjärrvärme (+ 5%) och vatten (+ 28%) som ökat.
- Resultatförbättringen är till stor del förklarad av minskningen i räntekostnader (- 23%)
- Likviditeten är god. Som framgår av finansieringsanalysen gjordes en extra amortering (400 tkr) på lånen under 2025. Det finns utrymme för liknande beslut under 2026.



Resultaträkning

		2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Belopp i kr	Not		
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter - Ordinarie		963 600	963 600
Hyra förskolan		370 587	356 146
Hyra lokaler		89 148	65 078
Övriga ersättningar och intäkter		18 615	6 502
Summa rörelseintäkter		1 441 950	1 391 326
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	-782 431	-769 913
Driftkostnader	2	-274 726	-265 922
Summa rörelsekostnader		-1 057 157	-1 035 835
Rörelseresultat		384 793	355 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 245	28 520
Räntekostnader		-193 608	-250 238
Summa finansiella poster		-179 363	-221 718
Resultat efter finansiella poster		205 430	133 773
Avsättning till reparationsfond	3	-153 300	-133 000
Årets resultat		52 130	773

Balansräkning		2025-12-31	2024-12-31
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		16 928 910	17 102 598
Maskiner och inventarier		47 639	60 639
Summa anläggningstillgångar		16 976 549	17 163 237
Omsättningstillgångar	5		
Kortfristiga fodringar		3 897	3 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 978	15 937
Summa kortfristiga fodringar		20 875	19 834
Kassa och bank		924 062	933 734
Summa kassa och bank		924 062	933 734
Summa omsättningstillgångar		944 937	953 568
Summa tillgångar		17 921 486	18 116 805
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 546 738	4 546 738
Reparationsfond		740 000	586 700
Kapitaltillskott		6 084 604	6 084 604
Summa bundet eget kapital		11 371 342	11 218 042
Ansamlad vinst/förlust			
Balanserat resultat		134 486	135 259
Årets resultat		-52 130	-773
Summa ansamlad vinst/förlust		82 356	134 486
Summa eget kapital		11 453 698	11 352 528
Skulder			
Långfristiga skulder	6		
Banklån		6 138 997	6 605 597
Summa långfristiga skulder		6 138 997	6 605 597
Kortfristiga skulder	7		
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		224 529	158 679

Summa kortfristiga skulder	224 529	158 679
Summa skulder	6 363 526	6 764 276
Summa eget kapital och skulder	17 817 224	18 116 804



Noter

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning i årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningars årsredovisningar.

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
1 Driftkostnader		
Återvinning	-22 342	-24 699
Hushållssopor	-19 440	-17 172
Städmaterial	-1 053	0
Trädgården,entré	-1 469	-3 346
Inredning	-16 555	-299
Bredbandsavgift	-49 552	-52 429
Elkostnader	-102 172	-104 699
Vatten	-40 153	-31 357
Fjärrvärme	-170 510	-162 573
Kontorsmaterial	-2 637	-248
Städning	-59 199	-54 425
Rep/underhåll/service	-107 669	-174 637
Hissen	-38 816	-7 414
Övrigt	-13 325	-12 511
Föreningsavgifter	-4 580	-4 580
Konsultavgifter	0	0
Ekonomisk förvaltning	-15 562	-7 535
Fastighetsförsäkring	-30 805	-29 338
Bankkostnader	-2 422	-2 420
Registreringskostnader	-800	0
Fastighetsskatt	-83 372	-80 231
Summa driftkostnader	-782 431	-769 913
2 Avskrivningar		
Avskrivningar på byggnader	-106 000	-106 000
Avskrivn på undercentral	-32 192	-32 192
Avskrivningar på trädgårdsanläggning	-54 594	-54 594
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 000	-13 000
Avskrivningar på fastighetsförbättringar	-68 940	-60 136
Summa avskrivningar	-274 726	-265 922
3 Avsättning till reparationsfond		

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens långsiktiga underhållsplan (LUK). Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll, här kallad reparationsfonden.



	<u>2025-12-31</u>	<i>under år</i> <u>2025</u>	<u>2024-12-31</u>
4 Anläggningstillgångar			
Byggnader	16 868 074		16 868 074
Trädgårdsanläggning	2 399 728		2 399 728
Fastighetsförbättringar	1 122 150	88 038	1 034 112
Undercentral	703 850		703 850
Ack. avskrivningar på byggnader	-2 969 783	-106 000	-2 863 783
Ack. avskrivningar trädgårdsanläggning	-466 502	-54 594	-411 908
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar	-438 879	-68 940	-369 939
Ack avskrivningar undercentral	-289 728	-32 192	-257 536
Inventarier och verktyg	171 976		171 976
Ack. avskrivningar på inventarier och verktyg	-124 337	-13 000	-111 337
Summa anläggningstillgångar	16 976 549		17 163 237
5 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Preliminärskatt	3 897		
Bredband Q1 2026	12 202		
Föreningsavgifter 2026	4 776		
Summa kortfristiga fordringar	20 875		19 834
Kassa och bank			
SBAB	828 907		879 023
NORDEA	95 154		54 711
Summa kassa och bank	924 061		933 734
6 Långfristiga skulder			
Banklån			
SEB 2018	1 536 497		1 573 097
SEB 2015	3 002 500		3 032 500
SEB 2021	1 600 000		2 000 000
Summa banklån	6 138 997		6 605 597
7 Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Månadsavgifter i förskott	94 361		
Hyra lokal i förskott	37 273		
Diverse driftkostnader 2025 som betalas 2026	92 895		
Summa upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	224 529		158 679

Finansieringsanalys för år 2025

	2025	2024
Årets resultat exkl. bokslutsdisposition	205 430	133 773
Avskrivningar	<u>274 726</u>	<u>265 922</u>
Kassaflödet f rörelsekapital	480 156	399 695
Förändr korta fodringar	-1 041	-153
Förändr korta skulder	<u>65 850</u>	<u>-71 791</u>
Kassaflödet efter förändring i rörelsekapital	64 809	-71 944
Kassaflöde från löpande verksamhet	544 965	327 751
Investeringar		
Anläggningar	-88 038	-71 597
Byggnader, mark		
Maskiner inventarier		
Finansiella tillgångar		
Kassaflöde från investeringar	-88 038	-71 597
Finansieringsverksamheten		
Nya Långa skulder	0	0
Amorteringar	<u>-466 600</u>	<u>-66 600</u>
Kassaflöde från finansieringen	-466 600	-66 600
Årets kassaflöde	-9 673	189 554
Likvida medel i början	933 734	744 180
Likvida medel i slutet	<u>924 061</u>	<u>933 734</u>
Årets kassaflöde	-9 673	189 554



Nyckeltalsanalys för åren 2021 - 2025

Obligatoriska nyckeltal:	2025	2024	2023	2022	2021	"Bör vara:
Sparande per m2 totalyta *	400	374	363	* 350	43	> 200
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta	823	823	748	681	619	< 1000
Skuldsättning per m2 totalyta	4 637	4 989	5 039	5 089	5 450	< 10 000
Energikostnad per m2 totalyta	236	225	197	232	198	< 300
Räntekänslighet *	6,4%	6,9%	7,6%	8,5%	10,0%	< 20%
* 1 procent högre banklån motsvarar % av årsavgifterna år 2025						
Låneskuld per m2 bostadsrättsyta	5 243	5 641	5 698	5 754	6 162	< 10 000

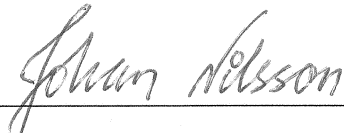
Några fler nyckeltal:	2025	2024	2023	2022	2021
1. Omsättning, kr	1 441 950	1 391 326	1 294 338	1 179 110	1 079 171
2. Årets resultat, kr	52 130	773	1 095	-76 861	-6 554
3. Eget kapital, kr	11 505 828	11 352 528	11 218 757	11 087 662	10 803 523
4. Taxeringsvärde, kr	58 710 000	58 710 000	58 710 000	58 710 000	43 698 000
varav byggnad	20 528 000	20 528 000	20 528 000	20 528 000	16 657 000
5. Soliditet	64,2%	62,7%	61,9%	63,7%	58,2%
6. Årsavgift kr per m2 bostadsrättsyta	823	823	748	681	619
7. Hyresintäkt lokaler kr per m2 inkl drift	3 005	2 753	2 636	2 411	2 294
8. Låneskuld kr per m2 bostadsrättsyta	5 243	5 641	5 698	5 754	6 162
9. Belåningsgrad (låneskulder/taxeringsvärde)	10,5%	11,3%	11,4%	11,5%	16,5%
10. Avskrivning kr per m2 byggnadsyta	188	182	163	161	136
11. Skuldkvot (låneskuld/intäkter)	4,3	4,7	5,2	5,7	6,7

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

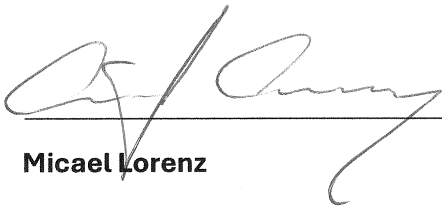
Underskrifter

Bilagda resultat- och balansräkningar för 2025 godkändes av styrelsen den 4 mars 2026 och revisionsberättelsen underskrevs den 10 mars 2026 av Christer Lindgren och överlämnades samma dag till styrelsens ordförande Micael Lorenz.

Samtliga underskrifter nedan av styrelsens ledamöter är gjorda i Stockholm den 15 mars 2026.



Johan Nilsson

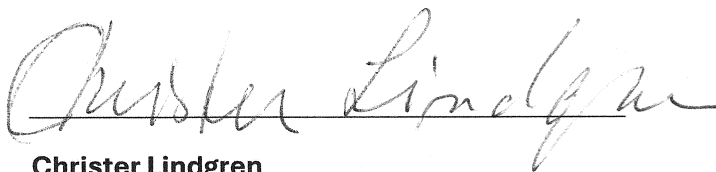


Micael Lorenz



Ylva Sannerud Tham

Min revisionsberättelse avlämnades den 10 mars 2026



Christer Lindgren