

Verksamhetsberättelse 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 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 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.

Några 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 EISÅK (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

cy

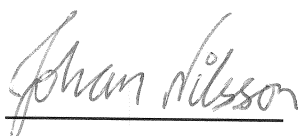
Ekonomi

Nedan sammanställs ett flertal nyckeltal som speglar föreningens ekonomiska tillstånd och utveckling över de senaste fem åren. De följs av resultaträkning, inklusive budget 2026, balansräkning samt finansieringsanalys för verksamhetsåret 2025.

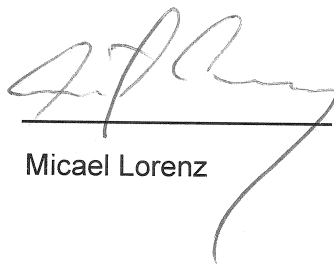
Några kommentarer till resultat- och balansräkning 2025 i jämförelse med förra året:

- 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.

Stockholm i mars 2026



Johan Nilsson



Micael Lorenz



Ylva Sannerud Tham

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 6,4 % 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

RESULTATRÄKNING ÅR 2025		2025	2024	Budget 2026
3910	Månadsavgifter - Ordinarie	963 600	963 600	964 000
3920	Hyra förskolan	370 587	356 146	377 000
3930	Hyra lokaler	89 148	65 078	90 000
3990	Övriga ersättningar och intäkter	18 615	6 502	12 000
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		1 441 950	1 391 326	1 443 000
6000	Återvinning	-22 342	-24 699	-24 000
6001	Hushållssopor	-19 440	-17 172	-20 000
6002	Städmaterial	-1 053	0	-1 000
6003	Trädgården, entré	-1 469	-3 346	-4 196
6004	Inredning	-16 555	-299	-5 000
6005	Bredbandsavgift	-49 552	-52 429	-52 000
6006	Elkostnader	-102 172	-104 699	-110 000
6007	Vatten	-40 153	-31 357	-35 000
6008	Fjärrvärme	-170 510	-162 573	-175 000
6009	Kontorsmaterial	-2 637	-248	-1 000
6010	Städning	-59 199	-54 425	-75 000
6011	Rep/underhåll/service	-107 669	-174 637	-190 000
6012	Hissen	-38 816	-7 414	-8 000
6013	Övrigt	-13 325	-12 511	-10 078
6017	Föreningsavgifter	-4 580	-4 580	-5 000
6018	Konsultavgifter	0	0	-10 000
6019	Ekonomisk förvaltning	-15 562	-7 535	-7 000
6020	Fastighetsförsäkring	-30 805	-29 338	-32 000
6570	Bankkostnader	-2 422	-2 420	-3 000
6920	Registreringskostnader	-800	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader		-699 059	-689 682	-768 274
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	-68 940	-60 136	-68 940
Summa avskrivningar		-274 726	-265 922	-274 726
RÖRELSERESULTAT		742 891	701 644	674 726
8300	Ränteintäkter	14 245	28 520	15 000
8413	Räntekostnader SEB	-193 608	-250 238	-180 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		563 528	479 926	509 726
8920	Årets fastighetsskatt	-83 372	-80 231	-85 000
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 236 520	-1 257 553	-1 293 000
Resultat före bokslutsdispositioner		205 430	133 773	150 000
8810	Avsättning reparationsfond	-153 300	-133 000	-150 000
ÅRETS RESULTAT		52 130	773	0

CT

BALANSRÄKNING 31/12 2025				
TILLGÅNGAR		31/12 2025	förändring	Ett år sedan 31/12 2024
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	16 868 074		16 868 074
1111	Trädgårdsanläggning	2 399 728		2 399 728
1112	Fastighetsförbättringar	1 122 150	88 038	1 034 112
1113	Undercentral	703 850		703 850
1119	Ack. avskrivningar på byggnader	-2 969 783	-106 000	-2 863 783
1120	Ack. avskrivningar trädgårdsanläggning	-466 502	-54 594	-411 908
1121	Ack avskrivningar fastighetsförbättringar	-438 879	-68 940	-369 939
1122	Ack avskrivningar undercentral	-289 728	-32 192	-257 536
1220	Inventarier och verktyg	171 976		171 976
1229	Ack. avskrivningar på inventarier och verktyg	-124 337	-13 000	-111 337
Summa materiella anläggningstillgångar		16 976 549	-186 688	17 163 237
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1640	Preliminärskatt	3 897	0	3 897
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 978	1 041	15 937
Summa kortfristiga fordringar		20 875		19 834
Kassa och bank				
1940	SBAB kundkonto	828 907	-50 116	879 023
1971	NORDEA Internetbank	95 154	40 443	54 711
Summa kassa och bank		924 062	-9 673	933 734
Summa omsättningstillgångar		944 937	-8 632	953 568
SUMMA TILLGÅNGAR		17 921 485	-195 320	18 116 805
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
2083	Medlemsinsatser	-4 546 738		-4 546 738
2091	Balanserad vinst eller förlust	-134 486		-135 259
2095	Kapitaltillskott	-6 084 604		-6 084 604
2096	Reparationsfond	-740 000	-153 300	-586 700
2098	Vinst eller förlust från föregående år			773
Summa eget kapital		-11 505 829	-153 300	-11 352 529
Långfristiga skulder				
2343	SEB lån 2018	-1 536 497	36 600	-1 573 097
2344	SEB lån 2015	-3 002 500	30 000	-3 032 500
2345	SEB lån 2021	-1 600 000	400 000	-2 000 000
Summa långfristiga skulder		-6 138 997	466 600	-6 605 597
Kortfristiga skulder				
2510	Skatteskulder	0		0
2990	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-224 529	-65 850	-158 679
Summa kortfristiga skulder		-224 529	-65 850	-158 679
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-17 869 355	51 504	-18 116 805
ÅRETS RESULTAT		52 130		

49

FINANSIERINGSANALYS för år 2025

	2025	<u>2024</u>
Årets resultat exkl. bokslutsdisposition	205 430	133 773
Avskrivningar	274 726	265 922
Kassaflödet f rörelsekapital	480 156	399 695
Förändr korta fodringar	-1 041	-153
Förändr korta skulder	65 850	-71 791
Kassaflödet efter förändring i rörelsekapital	64 809	-71 944
Kassaflöde 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	-466 600	-66 600
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	924 061	933 734
Årets kassaflöde	-9 673	189 554