

Verksamhetsberättelse BRF Katthuvudet 14.

Styrelsens redovisning av verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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.

Hemsida: katthuvudet-14.bostadsraterna.se

Föreningens adress

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

Styrelse

Vid föreningsstämman 2022-03-23 valdes O. Högberg, J. Nilsson, B. Pettersson, E-R. Salonen och M. Stiebel till styrelseledamöter. Under 2022 hade styrelsen 9 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 22 vid utgången av 2022. Ingen överlåtelse har skett under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen var under 2022 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 våren 2019
- Stampsolning vintern 2022
- Godkänd OVK hösten 2022
- *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 7-10 % 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*
Tillsammans med flera fastigheter på Bastugatan ingår vi i ett grannsamverkanprojekt med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.

Renoveringar/reparationer 2022

- Ny entrédörr mot Bastugatan.
- Ny trall altanen 7 trappor.
- Medverkan i nya altandörrar 1602, 1702
- Ny mangel till tvättstugan

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

Intäkterna följde planenligt budgeten. Kostnaderna har på vissa områden blivit högre än budgeterat och på andra områden har det blivit tvärtom. Högre kostnader än budgeterat gäller för el, där vi trots en lägre förbrukning än budgeterat, dragit över budgeteten med närmare 50 tkr. Denna typ av avvikelse gäller även i viss mån reparation och underhåll (20 tkr) och räntekostnader (15 tkr). I år valde vi också att inte alls ta i anspråk medel i reparationsfonden, utan full stadgeenlig avsättning (106 tkr) har gjorts. Reparationsfonden uppgår därmed till 324 tkr.

Avvikelser där vi spenderat mindre än budgeterat gäller innergården (15 tkr, görs 2023) och städning (15 tkr, p gr av mindre covidinsatser)

Föreningens ekonomi förstärks nästa år med en 10%-ig höjning av medlemsavgifterna. Likviditeten är god. Förutom planenliga avskrivningar (236 tkr) samt planenlig amortering av lån (70 tkr) betalades ett lån av helt (410 tkr).

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

Nyckeltal	Beräkning	2019	2020	2021	2022
1. Nettoomsättning, kr	S:a rörelseintäkter	1 078 787	1 088 889	1 079 171	1 179 110
2. Årets resultat, kr	RR sista raden	5 504	4 978	-6 554	-76 861
3. Eget kapital, kr	S:a eget kapital	11 313 594	11 330 077	11 070 077	11 087 662
4. Taxeringsvärde, kr	Tax värde	43 698 000	43 698 000	43 698 000	58 710 000
varav byggnad	varav byggnad	16 657 000	16 657 000	16 657 000	20 528 000
5. Soliditet	Eget kap/Totalt kapital	67,4%	67,3%	59,6%	63,7%
6. Årsavgift					
kr per m ² borärrätsyta	S:a mån avg./1171	619	619	619	681
7. Hyresintäkt lokaler					
kr per m ² inklusive drift	S:a hyra/153	2 225	2 323	2 294	2 411
8. Låneskuld					
kr per m ² bostadsrättsyta	S:a lån/1171	4 602	4 528	6 162	5 754
9. Belåningsgrad (låneskulder/taxeringsvärde)	S:a lån/taxvärde	12,3%	12,1%	16,5%	11,5%
10. Avsättning underhållsfond					
kr per m ² byggnadsyta	avsättning till fonden/1464	69	69	69	69
11. Avskrivning					
kr per m ² byggnadsyta	S:a avskrivning/1464 kvm	131	131	136	161

6 738 153

797 003

Några fler nyckeltal:

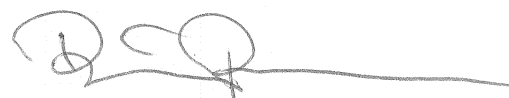
Skuld jämfört med taxeringsvärde:			11,5%	ok!
Skuld per kvadratmeter			5 754	ok!
Skuldkvot (lån/omsättning)			5,7	ok!
Räntekänslighet*			12%	känslig!

* En procents bankräntahöjning motsvarar höjning av månadsavgiften med 12%!

Stockholm i mars månad 2023


Olle Höberg


Johan Nilsson


Bertil Pettersson


Erja-Riitta Salonen


Martin Stiebel

Brf Katthuvudet nr 14, RESULTATRÄKNING, BOKSLUT och BUDGET					
Räkenskapsår 2022			2021	2022	Budget 2023
RÖRELSENS INTÄKTER					
3910	Månadsavgifter - Ordinarie		724 512	797 001	876 000
3920	Hyra förskolan		297 249	313 199	345 000
3930	Hyra lokaler		53 764	55 622	57 000
3990	Övriga ersättningar och intäkter		3 646	13 288	5 000
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER			1 079 171	1 179 110	1 283 000
6000	Återvinning		-25 564	-31 513	-25 000
6001	Hushållssopor		-31 284	-35 938	-25 000
6002	Städmaterial		-229	-811	-1 000
6003	Trädgården, entré		-565	-34 060	-15 000
6004	Inredning		-3 900	-4 093	-10 000
6005	Bredbandsavgift		-52 657	-53 208	-55 000
6006	Elkostnader		-107 424	-153 902	-125 000
6007	Vatten		-29 743	-28 037	-30 000
6008	Fjärrvärme		-125 202	-125 012	-130 000
6009	Förbrukn. o Kontorsmaterial		-5 825	-844	-4 000
6010	JCT fastighetsskötsel och städ		-69 450	-54 900	-57 000
6011	Rep/underhåll/service		-315 631	-201 957	-200 000
6012	Hissen		-7 834	-15 114	-15 000
6013	Övrigt		-2 803	-9 619	-5 000
6017	Föreningsavgifter		-4 470	-4 520	-4 500
6018	Konsultarvoden		-210 000	0	-15 000
6019	Ekonomisk förvaltning		-2 972	-3 495	-4 000
6020	Fastighetsförsäkring		-31 775	-23 405	-25 000
6570	Bankkostnader		-3 798	-1 099	-2 000
6920	Övr. förvaltningskostnader KFM		0	-1 999	-2 078
Summa övriga externa kostnader			-1 031 125	-783 525	-749 578
7821	Avskrivningar på byggnader		-106 000	-106 000	-106 000
7822	Avskrivn på undercentral		-32 192	-32 192	-32 192
7824	Avskrivningar på trädgårdsanläggning		-20 594	-54 594	-54 594
7830	Avskrivningar på maskiner och inventarier		-7 500	-10 000	-33 136
7833	Avskrivningar på installation hiss		-33 136	-33 136	-10 000
Summa avskrivningar			-199 422	-235 922	-235 922
RÖRELSERESULTAT			-151 376	159 663	297 500
8300	Ränteintäkter		2 996	3 536	3 500
8413	Räntekostnader SEB		-49 109	-65 331	-125 000
Summa finansiella poster			-46 113	-61 795	-121 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			-197 489	97 868	176 000
8810	Avsättning reparationsfond		-101 000	-101 000	-101 000
8819	Återföring från periodiseringsfond		361 000	0	0
Summa bokslutsdispositioner			260 000	-101 000	-101 000
8920	Årets fastighetsskatt		-69 065	-73 729	-75 000
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER			-1 085 725	-1 255 971	-1 283 000
RESULTAT			-6 554	-76 861	0

Brf Katthuvudet nr 14, BALANSRÄKNING, BOKSLUT				
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31				
TILLGÅNGAR		Ing balans	Period	Utg balans
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	16 868 074	0	16 868 074
1111	Trädgårdsanläggning	2 318 585	81 143	2 399 728
1112	Fastighetsförbättringar	762 515	0	762 515
1113	Ventilationssystem	703 850	0	703 850
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-2 545 783	-106 000	-2 651 783
1120	Ack. avskrivningar trädgårdsanläggning	-248 126	-54 594	-302 720
1121	Ack avskrivningar fastighetsförbättringar	-243 531	-33 136	-276 667
1122	Ack avskrivningar ventilationssystem	-160 960	-32 192	-193 152
1220	Inventarier och verktyg	144 265	27 711	171 976
1229	Ackumulerade avskrivningar på inventarier och verktyg	-75 337	-10 000	-85 337
Summa materiella anläggningstillgångar		17 523 552	-127 069	17 396 484
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1640	Preliminärskatt	5 423	0	5 423
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 930	5 559	18 489
Summa kortfristiga fordringar		18 353	5 559	23 912
Kassa och bank				
1940	SBAB kundkonto	982 669	-506 464	476 205
1971	NORDEA Internetbank	52 927	21 513	74 440
Summa kassa och bank		1 035 596	-484 951	550 645
Summa omsättningstillgångar		1 053 949	-479 392	574 557
SUMMA TILLGÅNGAR		18 577 501	-606 461	17 971 041
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
2083	Medlemsinsatser	-4 546 738	0	-4 546 738
2091	Balanserad vinst eller förlust	-216 034	6 554	-209 480
2095	Kapitaltillskott	-6 084 604	0	-6 084 604
2096	Reparationsfond	-222 700	-101 000	-323 700
2098	Vinst eller förlust från föregående år	6 554	-6 554	0
Summa eget kapital		-11 063 523	-101 000	-11 164 523
Långfristiga skulder				
2342	SEB lån 2017	-410 000	410 646	646
2343	SEB lån 2018	-1 682 897	36 600	-1 646 297
2344	SEB lån 2015	-3 122 500	30 000	-3 092 500
2345	SEBlån 2021	-2 000 000	0	-2 000 000
Summa långfristiga skulder		-7 215 397	477 246	-6 738 151
Kortfristiga skulder				
2510	Skatteskulder	-1 526	0	-1 526
2990	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-297 055	153 353	-143 702
Summa kortfristiga skulder		-298 581	153 353	-145 228
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-18 577 501	529 599	-18 047 902
ÅRETS RESULTAT			-76 861	-76 861