

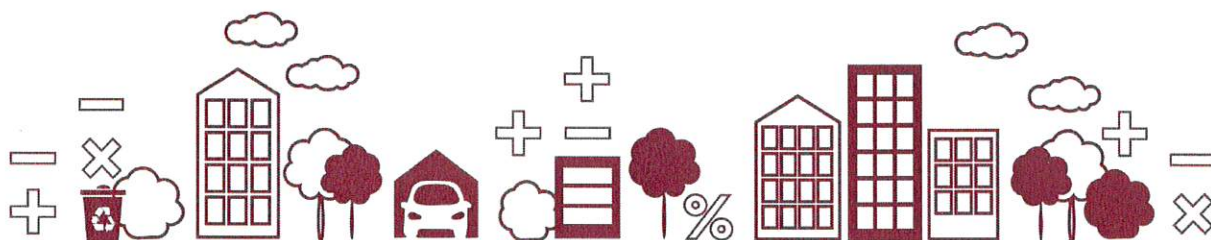
ÅRSREDOVISNING

Brf Katthuvudet 29

716418-0940

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-16
Underskrifter.....	17

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

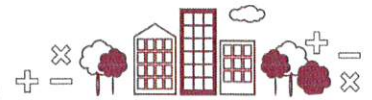
Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 29, 716418-0940, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 1983. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-04.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Katthuvudet 29	1963	Tavastgatan 14	Stockholm

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
1 076 m ²	72 m ²	1 148 m ²	347 m ²

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

1 rokvr	1 rok	2 rok	4 rok
2 st	8 st	11 st	2 st

L



Underhållsplan

Föreningen följer en 20-årig underhållsplan som sträcker sig till 2040. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Spolning och filmning av stammarna	2020
OVK-besiktning	2022

Planerat underhåll	År
Underhåll fönster och dörrar	2023
Takbeklädnad	2024

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Trappstädning	Söder om Söder Kontor och Fastighetservice AB
Bredband och Tv	Tele2/ Com hem

Medlemsinformation

Föreningen hade 35 (fg. år 34) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.
Under året har 5 (fg. år 6) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

↳



Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Tobias Ramseid Foss	Styrelseordförande
John Björk	Ledamot
Erik Rolfhamre	Ledamot
Jan Erik Kontio	Ledamot
Petter Bäcklund	Ledamot

Paula Felicetti	Suppleant
Lizette Olofsson	Suppleant
Erik Cederblad	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Håkan Werell, Werells Redovisningsbyrå Ordinarie revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % (fg. år 2%).

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 692 kr/m² (fg. år 626 kr/m²).



Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelseåret och styrelsearbetet färgades kraftigt 2022 av omvärldsläget med kraftig inflation och avgiftshöjningar. Styrelsen tillsatte en budgetgrupp som tillsammans med styrelsen och brf ekonomen såg över budget för 2023 och kommande år. Planerade och förväntade utgifter bedömdes inte täckas av beräknade inkomster och så justerades medlemsavgifterna samtidigt som efterföljande styrelsearbete fokuserade på förbättrad ekonomi. Styrelsen renodlade föreningens huvuduppgifter och identifierade utgifter och tjänster som justerades:

- Låg användningsgrad av tidningsinsamling föranledde avslutad insamling.
- Miljövänlig och kostsam grovsopsinsamling avslutades.
- Samarbetsavtal med VVS-firman Svanströms avslutades.
- Hyra av entrémattor avslutades och ersätts när avtal går ut med matta som styrelsen och föreningen inhandlar.
- Gruppavtal med tele2 (tidigare Comhem) för fastigheten avslutades. Enskilda medlemmar välkomnas i stället vid intresse sluta privata avtal för de tjänster som önskas.

Medlemsbrev och informationsblad om brandsäkerhet och energieffektivisering uppmuntrade effektiv energianvändning. Styrelsen konstaterade att föreningens låga belåningsgrad och tidigare större amorteringar varit gynnsamma när räntor stigit under året. Regelbunden och god kontakt med banken utöver föreningens goda ekonomi säkerställde låga belåningsräntor och samtidigt låstes delar av föreningens inestående kapital med ränteinkomster som resultat.

Styrelsen konstaterade att tidigare övergång till matavfallsinsamling som nu blivit obligat i Stockholm stad lett till stora kostnadsbesparingar för föreningen och vinster för miljön. Styrelsen bevakar kommande införsel av FNI (Fastighetsnära insamling) där det tidigare grovsopsrummet potentiellt blir användbart igen.

Obligat OVK-besiktning genomfördes hösten 2022 utan anmärkningar. Underhållsplanen lyfte åtgärd mot två skador i husfasad. Dessa konstaterades utgöra kosmetiska skador varför styrelsen efter kostnadsanalys och samråd med reparatörer förlade denna åtgärd till tid då hela fasaden ska renoveras. I övrigt reparerades medlemmars värmeelement och föreningens tvättmaskin. Ett tidigare avloppsläckage bedömdes åtgärdat utan behov av ytterligare insatser. Fläkt i soprum lindrade besvärande sopdofter som ibland spridit sig i fastigheten och en gemensam städdag under våren samlade medlemmar som utförde enklare underhåll/städning under hög trivselnivå.

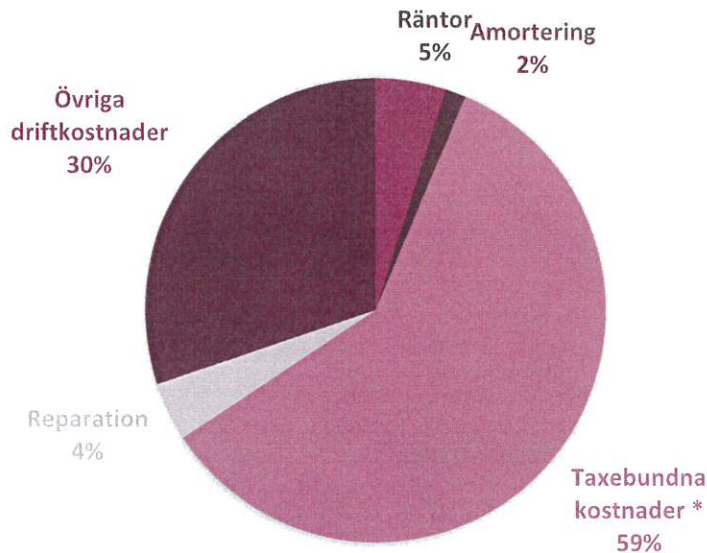
Styrelsen ökade trivsel i entrén med ny konst som styrelsemedlem Petter Bäcklund tagit fram. Tvättstugan fräschades upp av Paola Felicetti, bland annat växtlighet och gemensamma tvättpåsar ökade trivseln och funktionen. Julgran inhandlades som vanligt och förgyllde december månad.

Under årets sista tid förberedde styrelsen arbetet inför 2023. Planerat underhållsarbete med fönster- och balkongdörrar påbörjades, aktuella ytskick och renoveringsbehov ska kartläggas.

År 2022 präglades styrelsearbetet av inflation med mål om förbättrad ekonomi genom minskade utgifter. 2023 skiftar fokuset mot underhåll och ökade intäkter vars omfattande och viktiga arbete fortsätter.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter, kr/kvm BOA	626	616	616	616	616
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	102	98	66	133	149
Driftkostnader, kr/kvm	482	487	484	453	431
Uppvärmning, kr/kvm	186	193	173	194	200
Genomsnittlig låneränta, %	1,59	0,97	1,38	1,64	1,72
Fastighetslån, kr/kvm	1 612	1 619	2 366	2 376	2 317
Nettoomsättning, tkr	816	794	791	815	774
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	-20	-98	-9	22
Soliditet, %	74,8	75,0	69,8	70,0	70,0

Kr/m² avser total yta (BOA+LOA).

BOA, bostadsrätter	LOA, bostadsrätter	LOA, hyresrätter,	Total yta
1 076 m ²	0 m ²	72 m ²	1 148 m ²

Årsavgift/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Driftkostnad/m²

Driftkostnader (exkl. planerat underhåll, övriga externa kostnader och personalkostnader) enligt resultaträkningen dividerat med total yta.

Sparande till framtida underhåll/m²

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

Genomsnittlig låneränta 31 december i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	5 379 400	2 145 475	1 289 899	-2 638 172
Avsättning till yttre underhållsfond			107 797	-107 797
Årets resultat				-15 922
Belopp vid årets slut	5 379 400	2 145 475	1 397 696	-2 761 891

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 745 969
Årets resultat	-15 922
Totalt	-2 761 891
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	218 000
Balanseras i ny räkning	-2 979 891
Summa	-2 761 891

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

h



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	815 744	794 061
Summa rörelseintäkter		815 744	794 061
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-553 800	-558 518
Övriga externa kostnader	4	-116 104	-101 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-133 209	-133 209
Summa rörelsekostnader		-803 113	-793 299
Rörelseresultat		12 631	762
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		897	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 450	-20 959
Summa räntekostnader och liknande poster		-28 553	-20 959
Resultat efter finansiella poster		-15 922	-20 197
Resultat före skatt		-15 922	-20 197
Skatt		-	-
Årets resultat		-15 922	-20 197



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 158 935	7 292 144
Summa byggnader och mark		7 158 935	7 292 144
Summa anläggningstillgångar		7 158 935	7 292 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 680	5 182
Övriga fordringar		13 629	1 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 312	29 922
Summa kortfristiga skulder		70 621	36 765
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 009 048	925 207
Summa kassa och bank		1 009 048	925 207
Summa omsättningstillgångar		1 079 669	961 972
SUMMA TILLGÅNGAR		8 238 604	8 254 116





Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 379 400	5 379 400
Upplåtelseavgifter		2 145 475	2 145 475
Fond för yttre underhåll		1 397 696	1 289 899
Summa bundet eget kapital		8 922 571	8 814 774
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 745 969	-2 617 975
Årets resultat		-15 922	-20 197
Summa ansamlad förlust		-2 761 891	-2 638 172
Summa eget kapital		6 160 680	6 176 602
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	8,11	356 386	-
Summa långfristiga skulder		356 386	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9,11	1 494 286	1 859 166
Förskott från kunder		22 898	22 898
Leverantörsskulder		28 398	54 920
Skatteskulder		3 189	3 160
Övriga skulder		1 729	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	171 038	137 370
Summa kortfristiga skulder		1 721 538	2 077 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 238 604	8 254 116

u



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 922	-20 197
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	133 209	133 209
	117 287	113 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 287	113 012
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 855	24 427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 903	9 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	92 335	147 345
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 494	-608 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 494	-608 980
Årets kassaflöde	83 841	-461 635
Likvida medel vid årets början	925 207	1 386 842
Likvida medel vid årets slut	1 009 048	925 207





Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningar

Byggnader skrivs av med 1,0 % - 1,5 % årligen.

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Beräkning av avsättning till yttre underhållsfond har skett enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	673 136	663 187
Hyror	127 303	119 400
Övriga intäkter	15 305	11 474
Summa	815 744	794 061



Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	32 811	34 033
Snöröjning	3 333	34 688
Servicekostnad Svanströms EI och VVS AB	7 500	-
OVK	10 156	-
Hisskostnader	4 826	5 768
Reparationer	31 078	15 423
EI	44 304	26 785
Uppvärmning	213 935	221 592
Vatten	54 304	60 817
Sophämtning	38 314	33 624
Fastighetsförsäkring	33 298	31 566
KabelTV, Bredband	22 594	40 881
Fastighetsskatt	52 447	49 547
Övrigt	4 900	3 794
Summa	553 800	558 518

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnad	12 375	19 438
Förvaltningskostnader	43 288	41 949
Föreningens övriga externa kostnader	60 441	40 185
Summa	116 104	101 572

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	133 209	133 209
Summa	133 209	133 209



Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 774 444	10 774 444
Vid årets slut	10 774 444	10 774 444
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 482 300	-3 349 091
-Årets avskrivning	-133 209	-133 209
Vid årets slut	-3 615 509	-3 482 300
Redovisat värde vid årets slut	7 158 935	7 292 144
Varav mark	1 870 983	1 870 983
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	15 200 000	11 600 000
Taxeringsvärde byggnader, lokaler:	635 000	555 000
Taxeringsvärde mark:	34 116 000	24 444 000
Summa taxeringsvärde	49 951 000	36 599 000

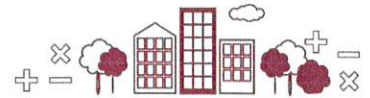
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	11 295	10 708
Ekonomisk förvaltning	11 178	10 705
Bredband	5 172	8 509
Övriga förutbetalda kostnader	6 667	-
Redovisat värdet vid årets slut	34 312	29 922

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 441957 0,93 % 2024-01-30	356 386	-
Redovisat värdet vid årets slut	356 386	-

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek ränta 3,07 % 2023-01-26	1 494 286	1 500 086
Stadshypotek ränta 1,35 %, 2022-01-30	-	359 080
Redovisat värde vid årets slut	1 494 286	1 859 166

Av föreningens lån förfaller 1 494 286 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

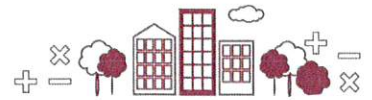
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsaviserade hyror och avgifter	91 544	80 157
Upplupna räntekostnader	8 707	-
Upplupet vatten	12 778	8 350
Upplupen fjärrvärme	33 766	33 863
Upplupen revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	9 243	-
Redovisat värdet vid årets slut	171 038	137 370

Not 11 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 810 000	2 810 000
	2 810 000	2 810 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Stockholm 2023 - 20/2

Tobias Ramseid Foss
Styrelseordförande

Erik Rolfhamre

Petter Bäcklund

John Björk

Jan Erik Kontio

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 02-24

Håkan Werell
Auktoriserad Revisor

