

Årsredovisning för  
**Brf Katthuvudet 17**  
716425-9090

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 17, 716425-9090, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett sk bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening som äger och förvaltar fastigheten Katthuvudet 17 med adress Bastugatan 25, Stockholm. Föreningen har äganderätt till tomtmarken och ingår inte i någon samfällighet.

Av föreningens 46 lägenheter upplåts 42 med bostadsrätt och 4 med hyresrätt varav 3 möblerade och med avstående av besittningsrätt, detta med Hyresnämndens godkännande.

### Styrelsen

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

Hanne Héli Saler, styrelsemedlem

Mats Krih, styrelsemedlem

Bo Berggren, styrelsemedlem

Axel Blixt, styrelsemedlem

Rikard Dellström, styrelsemedlem

Marika Erlandsson, suppleant

Johanna Prack, suppleant

### Firmatecknare

Firman har tecknats av Hanne Héli Saler och Mats Krih i förening.

### Revisor

På årsstämman i maj 2023 utsågs till revisor MOORE Allegretto med auktoriserade revisorn Elias Haraldsson som ansvarig. I enlighet med stadgarna väljs ingen revisorssuppleant när föreningen valt en revisionsbyrå som revisor.

### Valberedningen

Valberedningen utgörs av Marie Nilsson, Magdalena Kjessel och Yasmine Nordenskiöld.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under 2023

### Förvaltning

ReCompany Förvaltning AB för fastighetsskötseln.

Trappstädningen sköts av ABSS.

För den kamerala förvaltningen anlitas Ekonomistöd AB.

### Arvoden

Till styrelsen har arvoden utbetalats med 52 500 kronor och till revisorn har ersättning om 15 938 kronor utgått.

### Medlemmar

Föreningen hade 50 medlemmar per 2023-12-31.

Tre lägenhetsöverlåtelse ägde rum under 2023: nr 10/1004, 17/1011 och 23/1106.

### Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 91 000 000 kronor (fg år 91 00 000 kronor). Av den totala bostadsytan på 2 170 kvm är 2 020 kvm upplåten med bostadsrätt och 150 kvm med hyresrätt.

### Avgifter och hyror

Ingen förändring av årsavgifterna har initierats eller är planerat. I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, bredband och renhållning.

Bruksvärdeshyror har höjts under året.

### Ekonomi

Omsättningen under räkenskapsåret uppgår till 1 481 898 (1 496 022) kronor. Resultatet före avskrivningar uppgick till 118 333 (-196 667) kronor. Kassaflödet efter investeringar uppgick till -200 404 (-190 151) kronor. Soliditeten uppgår till 97% (96%).

Föreningen är obelånad och styrelsen ser därför inga problem med finansiering av kommande investerings- och underhållsåtgärder. Föreningen har även ett bundet kapital i form av tre lägenheter med total yta 150 kvm (uppskattat värde 100-120 tkr/kvm).

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. Försäkringen har gemensamt bostadsrättstillägg.

Årets räkenskaper visar ett balanserat underskott på 13 884 346 kronor, varav årets förlust 170 412 kronor. Styrelsen föreslår att 72 818 kronor avsätts till yttre fond enligt stadgar och -13 957 164 kronor balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp är i svenska kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året identifierades flera åtgärder som på sikt är viktiga för att säkerhetsställa väsentliga funktioner i och på byggnaden. Vissa saker är utförda och vissa utförs senare
  - Värmesystemet pump havererade och fick bytas mot en ny
  - Ventilerna på värmesystemets radiatorer har i vissa lgh kompletteras med termostater
  - Resterande radiatorer behöver kompletteras med termostater
  - Delflödesfilter bör installeras på radiatorkretsen
  - Takvärmeanläggningen konstaterades vara delvis ur funktion
  - Yttertak och fasad besiktades med anledning av att fasadputs hade släppt. De skadade partierna nätades tsv och kommer att åtgärdas permanent när fasad och tak åtgärdas om ca 4år
- Grundarbetet i förnyelsen av västra gården har under 2023 genomförts. Ytan täcks nu av befintlig och ny kompletterande ölandssten. Stuprör från takavvattningen är nu nedgrävda och anslutna direkt på dagvattenledningen under mark för att frigöra mer markyta. Återstår att genomföra gårdens inredning.
- OVK är beställt att genomföras under 2024 för hela fastigheten.
- På grund av att det under året planerade bygget av ett nytt miljörum försenades till 2024 har den temporära lösningen för hushållsavfall fortsatt använts under hela 2023. Vi kommer i god tid att informera alla boende om hur avfallshanteringen skall gå till för att uppfylla Stockholm Stads krav på sortering av sopor i olika fraktioner.
- Skapandet av miljörummet medför också att vi måste se över användning av vissa allmänna utrymmen.
- 3 st andrahandsuthyrning har behandlats
- Vid tre tillfällen har hämtning av grovsopor anordnats.
- Nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under 2023 vid 5 tillfällen.
- Hemsidan uppdateras vid behov av Mats Krih som för tillfället är ensam administratör.
- Takfoten undersöktes och rassäkrades. I samband med det genomfördes också en fasadkontroll.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 481 898	1 496 022	1 372 039	1 456 362
Resultat efter finansiella poster	-170 412	-552 042	-385 486	-356 236
Soliditet %	97	96	97	97
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	468	436	425	425
Skuldsättn. per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättn. per kvm upplåten total yta	-	-	-	-
Sparande per kvadratmeter, totalt upplåtna	79	-82	-3	18
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	223	207	202	174
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	64	59	63	59

### Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	17 465 049	10 687 994	383 560	-13 641 116
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avs yttre reparat.fond enl stadgar			72 818	-72 818
Årets resultat				-170 412
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 465 049</b>	<b>10 687 994</b>	<b>456 378</b>	<b>-13 884 346</b>

### Förslag till disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -13 884 346, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till yttre fond enl stadgar	72 818
Balanseras i ny räkning	-13 957 164
<b>Summa</b>	<b>-13 884 346</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Årsavgifter		944 631	880 224
Hysesintäkter		501 122	514 947
Övriga intäkter		36 145	24 400
Övriga rörelseintäkter		-	76 451
		<u>1 481 898</u>	<u>1 496 022</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 209 633	-1 376 125
Administrationskostnader	3,4	-153 932	-310 564
Personalkostnader	4	-	-6 000
		<u>-1 363 565</u>	<u>-1 692 689</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<u>118 333</u>	<u>-196 667</u>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-341 380	-374 974
		<u>-341 380</u>	<u>-374 974</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-223 047</u>	<u>-571 641</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 635	19 599
		<u>52 635</u>	<u>19 599</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-170 412</u>	<u>-552 042</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-170 412</u>	<u>-552 042</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-170 412</b></u>	<u><b>-552 042</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	12 979 512	12 903 872
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 395	30 789
		<u>12 994 907</u>	<u>12 934 661</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 994 907</u>	<u>12 934 661</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		43 580	96 164
Övriga fordringar		1 009	991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 543	66 098
		<u>100 132</u>	<u>163 253</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 152 407</u>	<u>2 352 811</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 252 539</u>	<u>2 516 064</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 247 446</u>	<u>15 450 725</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 465 049	17 465 049
Upplåtesleavgifter		10 687 994	10 687 994
Fond för yttre underhåll		456 378	383 560
		<u>28 609 421</u>	<u>28 536 603</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 713 934	-13 089 074
Årets resultat		-170 412	-552 042
		<u>-13 884 346</u>	<u>-13 641 116</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 725 075</u>	<u>14 895 487</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skuld till beställare		-	11 920
Depositioner		25 000	40 000
Leverantörsskulder		113 195	113 996
Skuld fastighetsavgift		9 364	6 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 812	382 709
		<u>522 371</u>	<u>555 238</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 247 446</u>	<u>15 450 725</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-170 412	-552 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		341 380	374 974
		<u>170 968</u>	<u>-177 068</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>170 968</b>	<b>-177 068</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		63 121	-24 939
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-32 867	41 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>201 222</b>	<b>-160 617</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-401 626	-29 534
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-401 626</b>	<b>-29 534</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-200 404</b>	<b>-190 151</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 352 811</b>	<b>2 542 962</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 152 407</b>	<b>2 352 811</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Ändrad uppskattning och bedömning av byggnadens komponenter och avskrivningstider**

Under 2017 gjordes en förnyad bedömning av byggnadens komponentfördelning i syfte att bättre avspegla byggnadens faktiska komponenter och återstående nyttjandeperioder. Detta medförde ändringar i komponentindelningen samt reviderade avskrivningstider.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell ackumulerad nedskrivning. Tillkommande utgifter för byggnaden redovisas i enlighet med komponentansatsen (BFNAR 2012:1, punkt 17.5).

#### **Avskrivningar**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

	<i>År</i>
Byggnader	25-200
Inventarier, verktyg och installationer	10

Fastigheten består av två huvudkomponenter, byggnad respektive mark. Marken bedöms ha en obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder (se nedan). Linjär avskrivning tillämpas för byggnad och inventarier.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund 200 år
- Yttertak 50 år
- Värme, sanitet, vent 45 år
- Fasad, 40 år
- El, fiber 40 år
- Fönster 40 år
- Transport/hiss 25 år
- Balkonger 50 år
- Trapphus, säk.dörrar 40 år
- Restpost (tvättstuga mm) 25 år
- Hyresgästpassning 4 år
- Jordfelsbrytare 10 år
- Renovering terrass/fasad 25 år
- Renovering källare 10 år
- Installerat brandskydd 10 år

## Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	102 112	89 401
Städning	76 344	74 143
Hissar	50 357	50 547
Reparationer och löpande underhåll fastighet	151 442	393 539
Elkostnader	43 542	69 591
Värme	372 361	312 411
Vatten & avlopp	81 090	67 005
Sophämtning	80 035	81 379
Sotning	4 074	-
Försäkringspremier	67 547	61 779
Bredband	103 244	93 332
Övr förvaltningskostnader	4 391	13 124
Fastighetsavgift	73 094	69 874
	<b>1 209 633</b>	<b>1 376 125</b>

## Not 3 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse- & stämmokostnader	60 060	61 073
Revisionskostnader	15 938	15 721
IT-tjänster/hemsida	5 853	6 768
Advokatkostnader	-	156 350
Redovisningstjänster	61 520	56 600
Övriga externa tjänster/kostnader	10 561	14 052
<b>Summa</b>	<b>153 932</b>	<b>310 564</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### *Följande ersättningar har utgått*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 599
Sociala avgifter	11 760	13 474

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 534 753	18 505 219
-Nyanskaffningar	401 626	29 534
Vid årets slut	18 936 379	18 534 753
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 630 881	-5 271 301
-Årets avskrivning	-325 986	-359 580
Vid årets slut	-5 956 867	-5 630 881
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 979 512</b>	<b>12 903 872</b>
<b>Varav mark</b>	<b>3 963 000</b>	<b>3 963 000</b>
Taxeringsvärde byggnader:	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	60 000 000	60 000 000
	<b>91 000 000</b>	<b>91 000 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	76 971	76 971
	76 971	76 971
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-46 182	-30 788
-Årets avskrivning	-15 394	-15 394
	-61 576	-46 182
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 395</b>	<b>30 789</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den

.....  
Hanne Héli Saler

.....  
Mats Krigh

.....  
Bo Berggren

.....  
Axel Blixt

.....  
Rikard Dellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....  
MOORE Allegretto  
Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende