

Årsredovisning för

Brf Katthuvudet 17

716425-9090

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

clk
HS
44

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Katthuvudet 17, 716425-9090, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Katthuvudet 17 med adress Bastugatan 25, Stockholm.

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 2022 haft följande sammansättning:

Hanne Héli Saler, styrelsemedlem

Ola Mortensen, styrelsemedlem

Mats Krih, styrelsemedlem

Bo Berggren, styrelsemedlem

Marika Erlandsson, suppleant

Alice Berggren, suppleant

Firmatecknare

Firman har tecknats av Hanne Héli Saler och Ola Mortensen i förening.

Revisor

På årsstämman i juni 2022 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 9 juni 2022.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under 2022.

Förvaltning

ReCompany Förvaltning AB för fastighetsskötseln.

Trappstädningen sköts av ABSS.

För den kamerala förvaltningen anlitas Ekonomistöd AB.

Arvoden

Till styrelsen har arvoden utbetalats med 47 600 kronor och till revisorn har ersättning om 15 700 kronor utgått.

Medlemmar

Föreningen hade 49 medlemmar per 2022-12-31.

En lägenhetsöverlåtelse ägde rum under 2022: nr 23/1106

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 91 000 000 kronor (fg år 64 600 000 kronor).

Avgifter och hyror

Föreningens årsavgifter har höjdes med 10% från och med årets 4:e kvartal. Inga ytterligare förändringar av årsavgifterna är planerade. Bruksvärdeshyrorna har höjts under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page.

Ekonomi

Omsättningen under räkenskapsåret uppgår till 1 496 022 (1 372 039) kronor. Resultatet före avskrivningar uppgick till -196 667 (-5 297) kronor. Kassaflödet efter investeringar uppgick till -190 151 (563) kronor. Soliditeten uppgår till 96% (97%).

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

Årets räkenskaper visar ett balanserat underskott på 13 641 116 kronor, varav årets förlust 552 042 kronor. Styrelsen föreslår att 72 818 kronor avsätts till yttre fond enligt stadgar och -13 713 934 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

- o Advent uppmärksammades med Julgran till ljusgården
- o Tidigare problem med dålig värme i vissa lägenheter, mest på de övre våningarna har åtgärdats. Då fastighetens värme i vissa delar har uppnått sin tekniska livslängd och inte fungerar tillfredställande i vissa driftfall, vilket medför ett dåligt inomhusklimat, så har vi identifierat några åtgärder som är nödvändiga att arbeta vidare med:
 - Värmesystemets undercentral uppdateras med ny värmeväxlare
 - Värmesystemet är i behov av rengöring
 - Värmesystemet kompletteras med delflödesfilter
 - Ventilerna på värmesystemets radiatorer kompletteras med termostater
 - Ventilation behöver uppdateras
- o Förslag har presenterats rörande arbetet med förnyelse av västra gården, Första steget i förnyelsen blir att göra om grundarbetet men behålla befintlig ölandssten. Tre offerter har mottagits och beställning av arbetet kommer att ske under våren 2023.
- o Återkommande klagomål från medlemmar och från grannfastigheterna ang. störningar från lgh 23 har tagits upp med medlem. Rättelse har inte skett och ärendet överlämnades till jurist. Besiktningar genom Anticimex samt ventilationskontroll har genomförts. En överenskommelse uppnåddes och medlemmen har flyttat och ny medlem har tillträtt.
- o Ventilationskontroller för lgh 22, 24 samt 33 (grannlägenheter till lgh 23) är genomförda i sin helhet. OVK är planerad att genomföras under 2023 för hela fastigheten.
- o Under året har sopnedkassen med sopkarusellen ersatts med en temporär avfallslösning med ett sopkärl placerat direkt innanför källardörren på Bastugatan. Under 2023 kommer tillfälliga lösningen att ersättas av ett nytt miljörum i enlighet med förra årsstämmans beslut. 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.
- o Skapandet av miljörummet medför också att vi måste se över användning av vissa allmänna utrymmen.
- o 4 st andrahandsuthyrning har behandlats
- o Ny källardörr på Bastugatan har installerats
- o Vid tre tillfällen har hämtning av grovsopor anordnats.
- o Nyhetsbrev har distribuerats till alla boende under 2022 vid 6 tillfällen.
- o Hemsidan uppdateras vid behov av Mats Krih som för tillfället är ensam administratör.

Ett tack till Ola Mortensen som avgår efter 5 år i styrelsen som ordinarie ledamot. Hans yrkeserfarenhet har sparat medlemmarna många kronor som annars hade behövts betalas till en utomstående konsult.

EA
UK
W
HSON

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 496 022	1 372 039	1 456 362	1 266 139	1 270 819
Resultat efter finansiella poster	-552 042	-385 486	-356 236	-246 127	-152 408
Soliditet %	96	97	97	97	97

Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	17 465 049	10 687 994	310 742	-13 016 256
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avs yttre reparat.fond enl stadgar			72 818	-72 818
Årets resultat				-552 042
Vid årets slut	17 465 049	10 687 994	383 560	-13 641 116

Förslag till disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -13 641 116, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till yttre fond enl stadgar	72 818
Balanseras i ny räkning	-13 713 934
Summa	-13 641 116

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

OK
14
H3AM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter		880 224	858 755
Hyresintäkter		514 947	491 773
Övriga intäkter		24 400	21 511
Övriga rörelseintäkter		76 451	-
		<u>1 496 022</u>	<u>1 372 039</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 376 125	-1 179 252
Administrationskostnader	3,4	-310 564	-198 084
Personalkostnader	4	-6 000	-
		<u>-1 692 689</u>	<u>-1 377 336</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		<u>-196 667</u>	<u>-5 297</u>
Avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-374 974	-379 680
		<u>-374 974</u>	<u>-379 680</u>
Rörelseresultat		<u>-571 641</u>	<u>-384 977</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-509
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 599	-
		<u>19 599</u>	<u>-509</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-552 042</u>	<u>-385 486</u>
Resultat före skatt		<u>-552 042</u>	<u>-385 486</u>
Årets resultat		<u>-552 042</u>	<u>-385 486</u>

ETA
OK
15
HS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 903 872	13 233 918
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 789	46 183
		<u>12 934 661</u>	<u>13 280 101</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 934 661</u>	<u>13 280 101</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		96 164	72 271
Övriga fordringar		991	990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 098	65 053
		<u>163 253</u>	<u>138 314</u>
Kassa och bank		<u>2 352 811</u>	<u>2 542 962</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 516 064</u>	<u>2 681 276</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 450 725</u>	<u>15 961 377</u>

ETA

dk 04

H30M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 465 049	17 465 049
Upplåtesleavgifter		10 687 994	10 687 994
Fond för yttre underhåll		383 560	310 742
		<u>28 536 603</u>	<u>28 463 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 089 074	-12 630 771
Årets resultat		-552 042	-385 486
		<u>-13 641 116</u>	<u>-13 016 257</u>
Summa eget kapital		<u>14 895 487</u>	<u>15 447 528</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till beställare		11 920	-
Depositioner		40 000	25 000
Leverantörsskulder		113 996	109 139
Skuld fastighetsavgift		6 613	5 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 709	374 603
		<u>555 238</u>	<u>513 849</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 450 725</u>	<u>15 961 377</u>

OLA
15/12
OK
OM H/S

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-552 042	-385 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		374 974	379 680
		-177 068	-5 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-177 068	-5 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-24 939	-36 417
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		41 390	42 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-160 617	563
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-29 534	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 534	
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	
Årets kassaflöde		-190 151	563
Likvida medel vid årets början		2 542 962	2 542 399
Likvida medel vid årets slut		2 352 811	2 542 962

OK 11/5
HSON

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 (BFAR 2012:1, punkt 17.5).

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
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

ELA
11.11.17
HK
CM

Not 2 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	89 401	82 188
Städning	74 143	77 367
Hissar	50 547	13 209
Reparationer och löpande underhåll fastighet	393 539	226 139
Elkostnader	69 591	53 127
Värme	312 411	321 810
Vatten & avlopp	67 005	62 857
Sophämtning	81 379	116 067
Försäkringspremier	61 779	58 003
Bredband	93 332	92 910
Övr förvaltningskostnader	13 124	8 461
Fastighetsavgift	69 874	67 114
	1 376 125	1 179 252

Not 3 Administrationskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse- och stämmokostnader	61 073	58 816
Revisionskostnader	15 721	15 262
IT-tjänster/hemsida	6 768	11 518
Advokatkostnader	156 350	44 800
Redovisningstjänster	56 600	55 780
Övriga externa tjänster/kostnader	14 052	11 908
Summa	310 564	198 084

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Följande ersättningar har utgått

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	47 599	47 300
Sociala avgifter	13 474	11 516

ckk
EH
14
AS OM

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 505 219	18 505 219
-Nyanskaffningar	29 534	-
Vid årets slut	18 534 753	18 505 219
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 271 301	-4 907 015
-Årets avskrivning	-359 580	-364 286
Vid årets slut	-5 630 881	-5 271 301
Redovisat värde vid årets slut	12 903 872	13 233 918
Varav mark	3 963 000	3 963 000
Taxeringsvärde byggnader:	31 000 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark:	60 000 000	41 000 000
	91 000 000	64 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	76 971	76 971
	76 971	76 971
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-30 788	-15 394
-Årets avskrivning	-15 394	-15 394
	-46 182	-30 788
Redovisat värde vid årets slut	30 789	46 183

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

ETA
11/12/21
HSC

Underskrifter

Stockholm den 11/5 -2023


Hanne Héli Saler


Ola Mortensen


Mats Krih


Bo Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2023


MOORE Allegretto
Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor