

**Årsredovisning**  
för  
**BRF KATTHUVUDET 37**

769615-3134

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för BRF KATTHUVUDET 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-01 då också föreningens ekonomiska plan registrerades. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-03.

Föreningen är från och med 2013 klassad som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan årsstämman den 28 maj 2023 haft följande sammansättning.

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

Björn Extergren	Ledamot	Ordförande
Per Annebäck	Ledamot	
Torbjörn Edlund	Ledamot	
Erik Edgren	Ledamot	
Matilda Sunnqvist	Ledamot	
Axel Brangefelt	Ledamot	

#### ***Styrelsesuppleanter***

Sofia Isegård	Suppleant
Catrin Claeson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### ***Ordinarie revisorer***

Niklas Feiff	Ordinarie Extern
--------------	------------------

#### ***Byrå***

Feiff Revision AB

#### ***Valberedning***

Mats Broman	Sammankallande
Lisbeth Johansson	

MS  
BE  
FA  
B  
E

## Fastigheter

### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet, Katthuvudet 37 på Södermalm i Stockholms kommun, bebyggdes 1968 och består av två flerbostadshus. Föreningen förvärvade fastigheten 2007. Fastigheten upplåts med äganderätt. Under 2012 genomfördes vissa ombyggnationer för omställning av lokalyta till bostadsyta. Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är 2 885 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet för 2022, varav 1 900 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 985 kvadratmeter utgör lokalyta. Därutöver finns 365 kvadratmeter garageyta för egen användning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Fastighetsägarnas fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt, varav 1 lägenhet om 1 rum och kök, 1 lägenhet om 2 rum och kök, 17 lägenheter om 3 rum och kök, samt 4 lägenheter om 4 rum och kök.

Föreningen upplåter 2 större lokaler, 1 mindre förrådslokal samt 1 utrymme för telemast med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns också en gemensam tvättstuga med 2 tvättmaskiner (från 2014 resp. 2015) samt garage med plats för 12 bilar, varav 5 utrustats med laddmöjligheter för elfordon, och 1 motorcykel. Medlemmar har förtur till hyra av plats.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under verksamhetsåret 2023.

### **Byggnadens tekniska status**

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Hissmotorer har fått nya styrpaneler och tatlister	2023	Genomfört
Renovering och återställning av tak efter master som tagits bort	2023	Genomförs
Renovering och förbättring av värmekällor och styrsystem för ventilation i stora lokalen	2023	Genomfört
Byte stam del mot Bastugatan ut från lokalen	2023	Genomfört
Upprustning av tvättstuga och ny tumlare	2023	Genomfört
Byte av pump i pannrum	2022	
Renovering nedre gård samt skapande av trappa	2021/2022	Mot läckage
Upprustning av soprum	2021	Bastugatan och Tavastgatan
Utbyte och komplettering ventilationsaggregat	2020	Lokaler/garage
OVK-mätning	2020	Lgh och lokaler
Spolning och inspektion av avloppsstammar	2020	
Installation av laddplatser	2019	Garaget
Renovering fönster inkl. energiglas	2019 resp. 2015	Bastugatan och Tavastgatan
Utbyte av gårdsdörrar	2019	Bastugatan och Tavastgatan
Utbyte frånluftsfläkt	2019	Aikidolokalen
Upprustning kontorslokalen	2018	
Nytt golv och golvbrunnar	2017	Garaget
Utbyte evakueringsfläktar lägenheter	2017	Bastugatan och Tavastgatan
Ommålning entrén	2016	Bastugatan

HIS N. E. ✓  
BE BA E

Utbyte dagvattenpumpar	2016	
Byte garageport	2014	Garaget
Ommålning av yttertak	2013	Bastugatan och Tavastgatan
Tak avrinning - stuprör och hängrännor	2013	Tavastgatan
Ommålning trapphus	2012	Tavastgatan
Utbyte hissar	2009	Bastugatan och Tavastgatan
Putsning fasad, renovering balkonger	2004	Bastugatan och Tavastgatan

## Underhåll

Planerat Underhåll	År	Kommentar
Utbyte armaturer i trapphus	2022	skjutits upp pga ekonomi
Hängrännor och uppstädning fasad mot gården Tavastugatan	2024	
Översyn betong balkonger Bastugatan	2024	
Renovering foder kring rör i garage, tvättstuga källare	2024	
Renovering eller byte av kylaggregat för ventilation i stora lokalen,	2024	

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	P.O.S Fastighetsvård AB
Trappstädning	ED's Städfirma och Byggtjänst AB
Ekonomisk förvaltning	Mediator AB
Underhåll hissar	Elevate AB (20221401)
Ventilation	Reventor

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Stort arbete har lagts på att klara löpande underhåll och förbereda för kommande. Under nya ekonomiska omständigheter med högre räntor är fokus på att hålla i ekonomin.

Styrelsen och vissa boende har själva jobbat med att göra löpande insatser rörande målning, klottersanering, städning och grovstädning av fastigheten.

Stora lokalens hyresgäst Plick AB är på 3 år. De tillträdde 1 juni 2022. Lokalen har fått underhåll och förstärkning av värmesystem, även kylsystemet ses över.

Aikidoklubbens kontrakt löper på 5 år.

Telenor 3g (Tele2 nytt namn nu) sade upp hyreskontraktet för de master som föreningen haft på taket Tavastgatan (den har blivit omodern). De skulle vara ute 31 januari 2023. De har fått betala hyra för hela 2023 under tiden de renoverat och återställt både trapphus och yttertak. Tyvärr har detta varit en utdragen process där styrelsen fått följa upp varje punkt och även ta in utomstående besiktning när tidigare hyresgäst inte klarat fullfölja sina åtaganden. Detta skall nu bli klart när snön lämnat taket.

Regler vid renovering av lägenheter har setts över och dessa gäller alla vid renoveringar. Om lägenhetsinnehavare renoverar dras nya vatten- och avloppsledning fram till stammarna, så att nyrenoverade kök och badrum inte ska behöva påverkas. Det är totalförbjudet att koppla fläktar till ventilationen. Kolfilterfläktar gäller.

Renovering av ventilationsaggregat och insättning av fler element i kontorslokalen har genomförts.

MS  
BE PA  
AB  
EE

Renovering av foder runt rör i garage i tvättstuga skall genomföras när äldre foder tagit slut efter nästan 55 år.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade händelser:**

POS kommenterade brandsäkerhet som måste efterföljas med total förbud mot saker i trapphusen och gångar i källare mm gemensamma utrymmen. Detta var inget nytt eftersom vi tidigare informerat om detta. Ny info har utgått igen till alla boende. Detta skall följas av alla boende.

Översyn och service gjordes i december 2020 av trapphusens rökluckor. Ny översyn kommer.

Brandsläckare finns i tvättstuga och garage.

Under 2024 hoppas vi också att vi kan följa planen att belysningen i trapphusen och garaget byts ut mot armaturer som styrs av rörelsedetektorer och som har batteri back-up vid strömavbrott. Men det är helt beroende på vårt ekonomiska läge (detta ej akut). Tre lån skall läggas om i september.

Under 2024 planeras för att sätta upp hängrännor samt återställa fasaden mot Tavastgatans gård.

Missfärgningar av fukt och alger skall tas bort för att skydda huset. Dessutom måste betongen mellan balkonger Bastugatan ses över efter frostsador.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st och antalet medlemmar är 35. Två (2) lägenheter har överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Ingen ansökan om andrahandsuthyrning har inkommit eller beviljats. Föreningen tillåter inte korttidsuthyrning via Airbnb eller liknande.

MS  
BE  
A  
I  
E

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är stabil. Hösten 2023 omsattes ett av föreningens lån samt ett löper på från 2022. Planen är att binda när stabilitet uppvisas i räntesatserna i landet. Föreningen har fast amortering på samtliga lån, vilket innebär amortering om ca 500.000 kronor per år. 2023 amorterades ytterligare 300 000kr för att sänka föreningens lånebild. Det är styrelsens fasta avsikt att amortera ner så mycket som möjligt och få ner lånebild.

Avgifterna höjdes med 30% 1/1 2023 vilket var ett bra beslut som stärkt föreningens ekonomiska läge. Samtliga lokaler är uthyrda, och nuvarande avtal löper till 2025 (kontorslokalen) respektive 2028 (träningslokalen). Även uthyrningen av garageplatser ger viktiga hyresintäkter-alla uthyrda. Föreningens löpande intäkter ger utrymme för de planerade utbytesinvesteringarna och underhållsåtgärderna.

Vid genomgången av föreningens underhållsbehov har bostadsrättslagens krav på finansiering för framtida underhåll beaktats.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift/kvm bostadsyta	750	577	577	524
Årsavg. andel av nettooms. i (%)	38	0	0	0
Sparande/kvm total yta	672	0	0	0
Skuld/kvm totalyta	9 592	0	0	0
Skuld/kvm bostadsyta	14 550	14 982	15 255	15 547
Skuld/omsättning *	7	9	9	9
Räntekänslighet i (%)	19	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	54	67	49	29
Värmekostnad/kvm totalyta	132	123	137	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	21	19	18
Energikostnad/kvm total yta	204	0	0	0
Räntekostnader/kvm totalyta	177	88	83	89
Nettoomsättning i Tkr	3 764	0	0	0
Res. efter finansiella poster i Tkr	692	0	0	0
Soliditet (%)	70	0	0	0

#### Beskrivning av nyckeltal

- Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

- Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totalyta)

- Årsavgift

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, fastighetslel, sophämtning, förvaltning & fastighetsförsäkring.

- Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt

- Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)

- Energikostnad/kvm total yta

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

- \*Skuld/omsättning

Kvoten av långfristig skuld/omsättning

- Räntekänslighet (%)

Räntebärande skuld / redovisad årsavgift

Anmärkning: Totalyta 2 900 kvm varav 1 900 kvm bostadsrättsyta.

MS  
BE  
FA  
AE

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 180 341	16 139 102	1 482 000	-9 798 456	364 984	<b>65 367 971</b>
Reservering till yttre fond			315 540	188 094	-364 984	<b>138 650</b>
Ianspråktagande yttre fond			-138 650			<b>-138 650</b>
Årets resultat					691 764	<b>691 764</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 180 341</b>	<b>16 139 102</b>	<b>1 658 890</b>	<b>-9 610 362</b>	<b>691 764</b>	<b>66 059 735</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande till yttre fond	-9 610 362
årets vinst	691 764
	<b>-8 918 598</b>
behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll	315 540
	0
i ny räkning överföres	-9 234 138
	<b>-8 918 598</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

MS  
BE FA  
B  
E

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 764 282	3 230 336
Övriga intäkter	3	32 651	67 055
		<b>3 796 933</b>	<b>3 297 391</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	4	-472 663	-400 913
Fastighetsavgift/skatt	5	-178 347	-176 737
Driftskostnader	6	-806 512	-794 641
Övriga kostnader	7	-205 317	-343 690
Personalkostnader	8	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-917 428	-961 183
		<b>-2 580 266</b>	<b>-2 677 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 216 667</b>	<b>620 226</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24 263	1 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 166	-256 658
		<b>-524 903</b>	<b>-255 242</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>691 764</b>	<b>364 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>691 764</b>	<b>364 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>691 764</b>	<b>364 984</b>

MS  
BE  
JA



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	91 832 963	92 744 871
Inventarier, verktyg och installationer		33 120	38 640
		<b>91 866 083</b>	<b>92 783 511</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 866 083</b>	<b>92 783 511</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 655	46 655
Avgifts- och hyresfordringar		34 016	0
Övriga fordringar	11	26 980	2 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 939	46 600
		<b>154 590</b>	<b>95 639</b>
<i>Kassa och bank</i>	13	2 763 393	2 043 795
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 917 982</b>	<b>2 139 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 784 066</b>	<b>94 922 946</b>

MS  
BE  
H  
B  
A  
E

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 180 341	57 180 341
Upplåtelseavgifter		16 139 102	16 139 102
Fond för yttre underhåll	14	1 658 890	1 482 000
		<b>74 978 333</b>	<b>74 801 443</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 610 362	-9 798 455
Årets resultat		691 764	364 984
		<b>-8 918 597</b>	<b>-9 433 472</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 059 736</b>	<b>65 367 971</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	7 610 000	13 910 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 610 000</b>	<b>13 910 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	20 035 000	14 555 000
Leverantörsskulder		197 445	237 758
Aktuella skatteskulder	17	63 375	37 224
Övriga skulder	18	442 543	398 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	375 967	416 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 114 330</b>	<b>15 644 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 784 066</b>	<b>94 922 946</b>

MS  
BE  
PA  
E

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	691 764	364 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	917 428	961 183
Betald skatt	851	32 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 610 043</b>	<b>1 359 041</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-34 016	-46 655
Förändring av kortfristiga fordringar	365	5 949
Förändring av leverantörsskulder	-40 313	-738 074
Förändring av kortfristiga skulder	3 518	462 843
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 539 597</b>	<b>1 043 104</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-566 323
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-566 323</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-820 000	-520 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-820 000</b>	<b>-520 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>719 597</b>	<b>-43 219</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 043 795	2 087 014
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 763 392</b>	<b>2 043 795</b>

MS  
BE  
JA  
NT  
E

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Not 1

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

##### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. Komponenterna skrivs av linjärt på beräknad återstående livslängd. Avskrivning på inventarier görs med 20% av anskaffningsvärdet. Restvärde på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte upptagits till något värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Viktad avskrivning byggnad beräknat på redovisat värde ca: 1,8 %.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme	0,5 %
Tak	2,5 %
Fasad/ balkonger	2,5 %
VA-system	1,7 %
El	1,7 %
Värmesystem	1,7 %
Hissar	3,3 %
Restpost	1,7 %
Ventilation	4 %
Upprustning lokal 2005	30 %
Fönster	2%
Laddstolpar	10%
Innergårdsrenovering	2,5%

MS  
BE  
FA  
TE

### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### **Not 2 Årsavgifter, hyror**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 424 712	1 095 948
Hyror lokaler	1 895 148	1 748 442
Utrymme för telemast	48 311	53 611
Hyror garage och parkeringsplatser	349 648	319 446
Kabel-TV	45 540	45 540
Elintäkter	563	1 329
Påminnelseavgift	360	420
Hysesstöd		0
Hysesreduktion Lokaler		-34 400
	<b>3 764 282</b>	<b>3 230 336</b>

### **Not 3 Övriga Intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Försäkringsersättning	0	20 000
Övriga bidrag och ersättningar	32 648	47 055
Öresutjämning	3	
	<b>32 651</b>	<b>67 055</b>

### **Not 4 Reparationer och underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer och löpande underhåll fastighet	336 168	180 783
Reparationer hissar	108 644	51 983
Ventilation Service Underhåll	27 851	168 147
	<b>472 663</b>	<b>400 913</b>

MS  
BE

### Not 5 Fastighetsavgift/skatt

Kostnad utgörs av fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2023 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften erläggs med det lägsta av värdet 1 589 kr per bostadslägenhet, eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde som löper på bostäder.

### Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
El fastighet	154 746	195 614
Uppvärmning	382 217	357 287
Vatten	50 357	61 436
Städ	66 433	55 418
Servicekontrakt	14 057	15 250
Fastighetsskötsel	71 707	73 108
Sophämtning	66 995	36 528
	<b>806 512</b>	<b>794 641</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 370	62 115
Kabel-TV, internet	50 766	47 692
Övriga förvaltningskostnader	16 961	31 790
Redovisningstjänster	44 235	44 910
Revisorsarvode	18 921	17 365
Konsultarvoden	9 064	139 818
	<b>205 317</b>	<b>343 690</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning Brandkontoret		1 380
Övriga ränteintäkter	759	36
Ränteintäkter	23 504	
	<b>24 263</b>	<b>1 416</b>

MS  
BE  
LE  
E

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 999 699	102 433 376
Nyanskaffningar		566 323
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 999 699</b>	<b>102 999 699</b>
Ingående avskrivningar	-10 216 188	-9 255 005
Årets avskrivningar	-917 428	-961 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 133 616</b>	<b>-10 216 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 866 083</b>	<b>92 783 511</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 800 000	43 800 000
Taxeringsvärden mark	61 380 000	61 380 000
	<b>105 180 000</b>	<b>105 180 000</b>
varav bostäder	91 000 000	91 000 000
varav lokaler	14 180 000	14 180 000
	<b>105 180 000</b>	<b>105 180 000</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Saldo skattekonto	26 980	1 680
Momsfordran Q4		0
Eways		704
	<b>26 980</b>	<b>2 384</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	33 763	31 607
Kabel-TV	13 176	12 305
Avtal hissunderhåll och larmmottagning		2 688
	<b>46 939</b>	<b>46 600</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 000	1 000
Företagskonto	2 762 292	2 042 388
Sparkonto		407

MS ALB  
BE PA E

	<b>2 763 292</b>	<b>2 043 795</b>
<b>Not 14 Fond för yttre underhåll</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående saldo	1 482 000	1 242 000
Reservering till yttre fond	176 890	240 000
	<b>1 658 890</b>	<b>1 482 000</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 100 000	39 100 000
	<b>39 100 000</b>	<b>39 100 000</b>
<b>(Varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Nordea Hypotek)</b>		
Pantbrev/inteckning inom	35 298 000	35 298 000
	<b>35 298 000</b>	<b>35 298 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea hypotek	0,95	2025-09-15	7 610 000	7 890 000
Nordea hypotek*	0,70	2024-09-18	6 300 000	7 730 000
Nordea hypotek*	4,86	2024-09-20	6 265 000	6 440 000
Nordea hypotek*	4,60	2024-09-20	7 470 000	6 405 000
				0
			<b>27 645 000</b>	<b>28 465 000</b>

\* Lån som har ränteändringsdag under verksamhetsåret 2024 betraktas som kortfristiga lån i denna årsredovisning-

**Not 17 Aktuella skatteskulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beräknad fastighetsavgift beskattningsår 2022 (2021)	36 547	34 937
Beräknad fastighetsskatt beskattningsår 2022 (2021)	141 800	141 800
Inbetald preliminärskatt avs besk.år 2023 (2022)	-139 513	-139 513
Resterande skatteskuld 2022	-63 375	0
	<b>-24 541</b>	<b>37 224</b>

*Handwritten signature: LIS E B  
BE PA CE*



**Not 18 Övriga skulder**

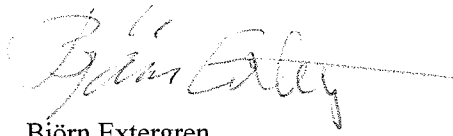
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Moms kv-4	116 543	72 016
Depositioner	326 000	326 000
	<b>442 543</b>	<b>398 016</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

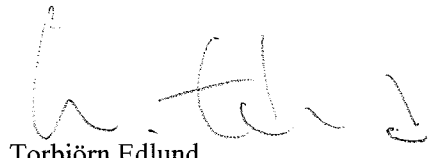
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	39 958	27 340
Förutbet hyror och avgifter	321 741	372 836
Övr uppl kostn o förb int	14 268	16 800
	<b>375 967</b>	<b>416 976</b>

MS  
NE B  
BE PA AE

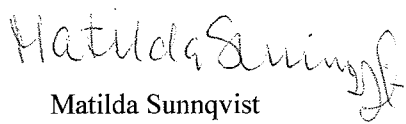
Stockholm den 19/5 2024



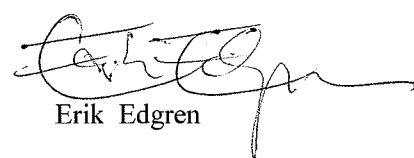
Björn Extergren  
Ordförande



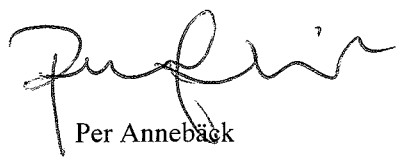
Torbjörn Edlund



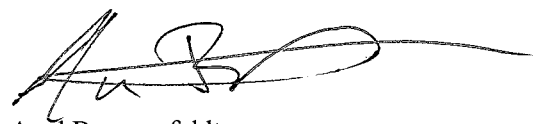
Matilda Sunnqvist



Erik Edgren



Per Annebäck



Axel Brangenfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

MS  
LE  
BE PA

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Katthuvudet 37

Org.nr 769615-3134

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katthuvudet 37 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Katthuvudet 37 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

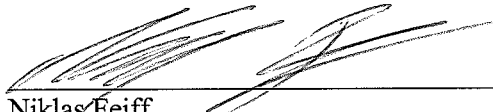
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-05-24



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor