

BRF Katthuvudet 14.

Styrelsens redovisning av bostadsrättsföreningens verksamhet under verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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.

Föreningens adress

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

Styrelse

Vid föreningsstämman 2019-03-26 valdes Gudrun Sjödén, Ylva Mårtens, Bertil Pettersson, Olle Högborg och Philip Börjesson till styrelseledamöter och som suppleant valdes Victor Lorenz. Under 2019 hade styrelsen 7 protokollförda möten.

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 2019. En överlåtelse har skett under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I avtalet ingår s.k. bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

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.
- "Musikrummet" 15 kvm. Hälften hyrs av två medlemmar i föreningen. Den andra halvan disponeras av styrelsen för administration, som arkiv och arbetsplats.

Garage: Finns ej.

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.

- *Radon.*
Fastigheten är utredd med avseende på radon. Uppmätta årsmedelvärden (≤ 30 bequerel/kubikmeter) ligger långt under riktvärdet för årsmedelvärde för radon i bostäder (200 bequerel/kubikmeter) där åtgärder kan behöva sättas in.
- *Värme och el.*
Fastigheten är ansluten till fjärrvärme (Stockholm exergi) samt återvinner energi ur husets ventilationsluft (frånluftsentilation) med hjälp av värmepump.
Fastigheten köper grön el från Ellevio. Under hösten 2019 installerades solpaneler för elproduktion på södra delen av fastighetens tak. Det är en helhetslösning i samarbete med Solenergi LKH för att minska miljöbelastningen.
För den el som anläggningen producerar betalar föreningen 7-10 % lägre elpris i förhållande till Ellevios priser.
- *Energideklaration.*
En energiutredning 2019 resulterade i godkänd energideklaration.
- *Skalskyddet*
Vår BRF har varit förskonad från inbrott under 2019. Tillsammans med flera andra fastigheter på Bastugatan ingår vi i ett grannsamverkanprojekt med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.

Större renoveringar/reparationer 2019 enligt underhållsplanen.

- Inom ramen för fastighetens underhållsplan genomfördes under 2019:
 - målning av yttertak,
 - arbeten för att förbättra vattenavledning från fasaden på våning -1,
 - renovering av vindfånget i entrén,
 - renovering av Lugna rummet,
 - installation av två nya kyl/frys-skåp i köket -1,
 - installation av solpaneler (se värme och el ovan).

Ekonomi 2019

Under 2019 tidigarelades vissa projekt enligt föreningens plan för långsiktigt underhåll vilket finansierades via årets avsättning till reparationsfonden.

Siffror inom parentes avser motsvarande belopp 2018.

Föreningens intäkter (huvudsakligen årsavgifter och hyror) uppgick till 1 079 (1 071) TSEK och kostnader till 1 073 (1 076) TSEK. Årets resultat blev + 6 (- 6) TSEK som balanseras i ny räkning.

Föreningens lån, samtliga i SEB, var vid årets utgång 5 389 (5 475) TSEK.
Räntekostnaderna 2019 var 55 (49) TSEK. Amorteringarna på lånen uppgick 2019 till 87 (70) TSEK.

Den totala drift-och underhållningskostnaden 2019 var 736 (784) TSEK (där sopor, el, vatten och fjärrvärme svarade för 37 % (37 %)).

Inför 2020 gjordes ingen höjning av månadsavgifterna.

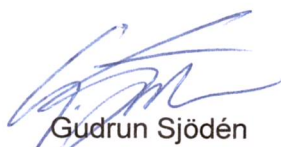
I tabellen nedan redovisas några nyckeltal som speglar föreningens ekonomi över de senaste fyra åren.

Några nyckeltal och hur de förändrats de senaste fyra åren.

Nyckeltal	Beräkning	2016	2017	2018	2019
1. Nettoomsättning, kr	S:a rörelseintäkter	1 048 113	1 068 003	1 070 870	1 078 787
2. Årets resultat, kr	RR sista raden	-106	11 714	-5 650	5 504
3. Eget kapital, kr	S:a eget kapital	11 179 637	11 269 530	11 275 594	11 313 594
4. Taxeringsvärde, kr	Tax värde	33 637 000	33 637 000	33 637 000	43 698 000
	varav byggnader	14 335 000	14 335 000	14 335 000	16 657 000
5. Soliditet	Eget kap/Totalt kapital	67,7%	66,3%	66,4%	67,4%
6. Årsavgift kr per m ² borärrätsyta	S:a månadsavgift /1171 m ²	621	622	626	619
7. Hyresintäkt lokal kr per m ² inkl. drift	S:a hyra/153 m ²	2 031	2 200	2 170	2 225
8. Låneskuld kr per m ² bostadsrättsyta	S:a lån/1171 m ²	4 400	4 735	4 676	4 602
9. Belåningsgrad (låneskulder/taxeringsvärde)	S:a lån/taxvärde	15,3%	16,5%	16,3%	12,3%
10. Avsättn. Underhållsfond kr per m ² byggnadsyta	Avsättning till fonden/1464 m ²	61,5	61,5	69,0	69,0
11. Avskrivning kr per m ² byggnadsyta	S:a avskrivningar /1464 m ²	109	131	131	131

Stockholm i mars månad 2020


Ylva Mårtens


Gudrun Sjödén


Olle Högberg


Bertil Pettersson


Philip Börjesson