

Styrelsen för BRF Katthuvudet 14 avger härmed redovisning av föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningens verksamhet

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 till 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.

Fastighetens beteckning är Katthuvudet 38.

Styrelse

Vid föreningsstämman 15 mars 2016 invaldes Amir Benyovich och Anne Donatello. Gudrun Sjödén och Ed Oh omvaldes.

Vid en extra föreningsstämma 2 november 2016 bildades en ny styrelse bestående av Ed Oh som omvaldes, Barbro Gramén (till föreningsstämman 2017), Olle Högberg och Ylva Mårtens (till föreningsstämman 2018).

Styrelsen hade under 2016 tretton protokollförda möten samt arrangerade två husmöten för information och diskussion av föreningens gemensamma frågor.

Föreningens status.

BRF Katthuvudet 14 beskattas som en äkta förening och det förväntas ingen ändring.

Medlemmar och försäljningar

Som medlem räknas den som äger/deläger lägenhet i BRF K14. Antalet medlemmar var 21 vid utgången av 2016. Inga överlåtelser skedde under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar enligt ett avtal som inkluderar bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

Information om fastigheten:

- *Byggnadsyta:* 1464 m² totalyta
- *Byggnadsår:* 1986
- *Ombyggnadsår:* Ingen ombyggnad
- *Tomt:* 351 m² ägd av föreningen.
- *Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt:* 18 lägenheter. Sammanlagd yta 1171 m².
- *Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt:* 0
- *Lokaler upplåtna med bostadsrätt:* 0
- *Lokaler upplåtna med hyresrätt:* Bastaproduktion hyr ca. 28 m² med tre månaders ömsesidig uppsägningstid. Maria Magdalena Förskola hyr ca. 125 m². Nio månaders uppsägningstid vid kontraktsförnyelse. Annars 1-årig förlängningsautomatik. Halva "Musikrummet" hyrs av två medlemmar i föreningen. Den andra halvan disponeras av styrelsen som arkiv och förråd kombinerat med arbetsplats.
- *Garage:* Finns ej

- *Förvaltning, teknisk och ekonomisk.*
Egen förvaltning i kombination med konsultavtal för
 - i) Hissen (periodiserad tillsyn och underhåll. Jourtjänst)
 - ii) Fjärrvärmecentral & ventilation (periodiserad tillsyn med underhåll gällande värme, ventilation och sanitet. Jourtjänst)
 - iii) Bokföring och bokslut
 - iv) Större entreprenadprojekt

Fastigheten

- **Radon**
Fastigheten är utredd med avseende på Radon. Uppmätta årsmedelvärden (≤ 30 bequerel/m³) ligger långt under riktvärdet för årsmedelvärde för radon i bostäder där åtgärder kan behöva sättas in (200 bequerel/m³).
- **Ventilationskontroll (obligatorisk ventilationskontroll, OVK)**
Resultatet från OVK årsskiftet 14/15 visar att vi har svårt att klara gränsvärden för frånluften i fastigheten.
- **Värmecentral och energiåtervinning**
Under året har ett underlag för renovering av fjärrvärmecentral, värmepump och fläktsystem för frånluft tagits fram med syfte att minimera vår energiförbrukning och optimera energiåtervinningen. Arbetet genomförs 2017.
- **Hissen**
Nytt hissmaskineri och ny hisskorg installerades i augusti 2015.
- **Skalskyddet**
Vår BRF har varit förskonad från inbrott under 2015 & 2016. I oktober byttes lås och slutbleck i yttre entrédörren på grund av förslitningsskador. Tillsammans med flera andra fastigheter på Bastugatan ingår BRF K14 i projekt grannsamverkan med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.
- **Fuktskador**
Under 2015 genomfördes fuktmätningar i/under de fem altaner som finns i fastigheten. En altan på norrsidan och en på sydsidan hade skador som måste åtgärdas på grund av läckage i tätskiktet. Reparation av altanerna liksom skador på underliggande lägenheter åtgärdades under 2015 och 2016.

Ekonomi

Föreningens intäkter uppgick till 1 048 112 SEK (huvudsakligen årsavgifter och hyror) och kostnaderna till 1 048 006 SEK. Årets resultat blev 106 SEK som styrelsen föreslår balanseras i ny räkning.

Föreningens lån var vid årets utgång 5 152 797 SEK (SBAB 1 880 297 och SEB 3 272 500). Räntekostnaderna 2016 var 86 570 SEK. Amorteringarna på lånen uppgick 2016 till 98 000 SEK.

Den totala drift- och underhållskostnaden var drygt 660 tkr där sopor, el, vatten och fjärrvärme svarade för 36 % (266 tkr). Förra året stod dessa kostnader för 50% och uppgick till 242 tkr

Renovering av altaner och fuktskadade lägenheter kostade 152 500 SEK som finansierades inom budget samt genom återföring av 63 000 SEK från reparationsfonden.

Ett nytt hyresavtal med Maria Magdalena förskola trädde i kraft den 1 april 2016 och löper till den 30 juni 2019.

Inför 2017 gjordes ingen höjning av månadsavgifterna.

Tabellen nedan visar utvecklingen 2012 - 2016 för vår BRF av 12 indikatorer som används för att spegla en BRFs och fastighets status. Indikator 5 (soliditet) och 9 (belåningsgrad) uttrycks i procent. Alla övriga siffror är SEK.

Av tabellen framgår bland annat att årsavgiften per kvm lägenhetsyta (indikator 6) under perioden ökat med 11 % och att belåningsgraden (indikator 9) legat tämligen konstant under perioden.

Historisk utveckling	2 012	2 013	2 014	2 015	2016	Förändring senaste året
1. Nettoomsättning	746 835	845 353	889 685	881 844	1 048 113	18,9%
2. Årets resultat	-47 480	47 064	-4 531	10 598	-106	
3. Eget kapital	11 138 606	11 088 346	11 203 831	11 106 039	11 179 637	+
4. Taxeringsvärde	27 216 000	28 845 000	28 845 000	28 845 000	28 845 000	=
Varav byggnad		13 512 000	13 512 000	13 512 000	13 512 000	
5. Soliditet	72	70	70	67,1	67,7	+
6. Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	422	481	513	518	574	10,8%
7. Hyresintäkt lokal/m ² inkl. drift	1 570	1 710	1 696	1 663	2 031	22,1%
8. Bankskuld/m ² bostadsrättsyta*	3 676	4 035	3 958	4 484	4 400	-
9. Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	16	16	16	18,2%	17,9%	-
10. Avsättning underhållsfond/m ² byggnadsyta	27	41	55	59,4	61,5	+
11. Användning underhållsfond/m ² byggnadsyta	27	0	8	123	105	-
12. Avskrivning/m ² byggnadsyta	46	71	79	109	109	=

* Genomsnittsvärde

Under det kommande året kommer bl. a. underhålls- och moderniseringsåtgärder att vidtagas beträffande värme-/ventilation i huset. Även underhåll i gemensamma utrymmen planeras. Styrelsen har numera hjälp av en professionell projektledare i sitt arbete med underhåll av fastigheten.

Stockholm 1 mars 2017


Barbro Gramén


Ylva Mårtens


Olle Högberg

