

Protokoll från ordinarie föreningsstämma i BRF Katthuvudet 14 den 15 mars 2016

Deltagande: Lena Agnsäter, Amir Benyovitch, Olle Högberg, Åsa Johnson, Micael Lorenz, Gunilla Lundgren, Ylva Mårtens, Hannele Nilsson, Tomas Nilsson, Wivianne Norin, Ed Oh, Bertil Pettersson, Erja-Riitta Salonen, Gudrun Sjäodén.

1. Styrelsens ordförande Bertil Pettersson öppnade stämman.
2. Dagordningen godkändes enligt BP:s förslag.
3. Till ordförande för stämman valdes Bertil Pettersson.
4. Till sekreterare valdes Gudrun Sjäodén.
5. Till att justera protokollet valdes Åsa Johnson & Micael Lorenz.
6. Mötet konstaterade att stämman utlysts i behörig ordning.
7. Röstlängd fastställdes genom upprättande av namnlista över närvarande personer (deltagarförteckning enligt ovan)
8. Styrelsens verksamhetsberättelse presenterades av Bertil Pettersson.
9. Revisorernas berättelse presenterades av Olle Högberg och Amir Benyovitch.
Godkändes som utmärkt skött.
10. Resultat & balansräkning presenterades av Lena Agnsäter och fastställdes.
11. Styrelsens förslag till resultatdisposition godkändes.
12. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.
13. Inga arvoden utgår till styrelse eller revisorer. Styrelsen får dock inta en middag på lokal för husets medel.
14. Valberedningens förslag till ny styrelse antogs enhälligt. Till nya styrelseledamöter valdes Amir Benyovitch och Anne Donatello. Ett år kvar har Ed Oh och Gudrun Sjäodén.
15. Till revisor valdes Olle Högberg.
16. Till valberedning valdes Åsa Johnson (sammankallande) och Agneta Warlenius.
17. Inga motioner hade inkommit.
18. Stämman avslutas.

Stockholm i mars 2016

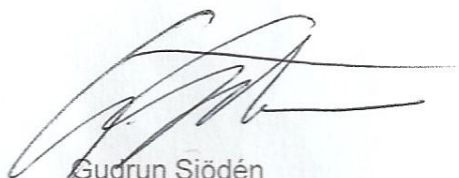


Bertil Pettersson
Ordförande

Justeras

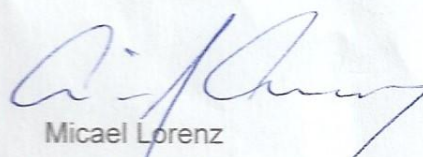


Åsa Johnson



Gudrun Sjäodén
Sekreterare

Justeras



Micael Lorenz

Styrelsen för BRF Katthuvudet 14 avger härmed redovisning av föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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, 11825 Stockholm.
Fastighetens beteckning är Katthuvudet 38.

Styrelse

Vid föreningsstämman 26 mars 2015 invaldes Gudrun Sjödén och Ed Oh (omval). Ett år kvar av mandatperioden hade Lena Agnsäter, Micael Lorenz och Bertil Pettersson. Bertil utsågs av stämman till styrelsens ordförande. Gudrun var vice ordförande med ansvar för bl a husmöten. Styrelsen hade under 2015 tio protokollförda möten samt arrangerade två husmöten för information och diskussion om föreningens gemensamma frågor. Protokollen från styrelsemöten & minnesanteckningarna från husmöten har distribuerats till medlemmarna.

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 22 vid utgången av 2015.

Under året har två lägenheter (1303 och 1402) bytt ägare.

Försäkringsvillkor

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

Uthyrning

Lokalerna på -2 (Bastaproduktion) och -1 (St:a Maria Magdalena förskola) har varit uthyrda under hela året.

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) Undercentral & ventilation (periodiserad tillsyn med underhåll gällande värme, ventilation och sanitet. (Jourtjänst)
 - iii) Bokföring och bokslut.

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. Ny fläktmotor för bättre ventilation ingår i pågående översyn av fjärrvärmecentral och energieffektivitet.

- **Värmeåtervinning**

Under sommaren gick kompressorn i värmepumpen i fjärrvärmecentralen sönder. Styrelsen bedömer att reparation/utbyte ingår i pågående översyn av fjärrvärmecentral och energieffektivitet.

- **Hissen**

Nytt hissmaskineri och ny hisskorg installerades i augusti.

- **Skalskyddet**

Vår BRF har varit förskonad från inbrott under 2015. 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 året 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 altanen på norrsidan är genomförd och på sydsidan påbörjad. Skador på underliggande lägenheter åtgärdas under 2016.

I november konstaterades att vatten från gården -1 åter trängde in över fönstret i Snickis. GW Asfalt som gjorde reparationen 2012 åtgärdade felet.

- **Egenkontroll**

Under hösten 2015 gjorde miljöförvaltningen i Stockholm tillsyn i vår fastighet. De konstaterade att rutiner för akuta fel och skador behövde utvecklas, att anordning för att inte helt stänga handdukstorkarna bör monteras samt att temperaturmätning och logg för varmvattencirkulationen bör installeras. Anslag har satts upp i entrén för att informera om kontaktpersoner i vårt hus vid akuta fel & skador. Information om att inte helt stänga våra handdukstorkar har delats ut till samtliga hushåll. Frågan om såväl temperaturmätning/logg som anordning för att säkra varmvattencirkulationen i handdukstorkarna ingår i arbetet med översynen av fjärrvärmecentral och energieffektivitet.

Ekonomi

Föreningens intäkter uppgick till 881 844 SEK (huvudsakligen årsavgifter och hyror) och kostnaderna till 871 246 SEK. Årets resultat blev 10 598 SEK som styrelsen föreslår balanseras i ny räkning.

Föreningens lån var vid årets utgång 5 250 747 SEK (SBAB 1 948 297 och SEB 3 302 500). Ränte- och amorteringskostnaderna 2015 var 190 000 SEK.

Den totala driftskostnaden var 476 107 SEK där sopor, el, vatten och fjärrvärme svarade för 51 % (241 900 SEK).

Renoveringen av hissen kostade 646 725 SEK och finansierades med ett lån på 700 000 från SEB. Renoveringen skrivs av på 30 år med 2015 som startår.

Renovering av läckande altaner kostade 180 261 SEK. Avsättningen för reparationsfond 2015 (87 000 SEK) samt återföring från reparationsfonden (93 261 SEK) finansierar arbetet.

Inför 2016 gjordes en höjning av årsavgifterna med 10 % för kommande reparations- & underhållskostnader, bland annat det fortsatta arbete med altanreparation och därtill hörande fuktskador.

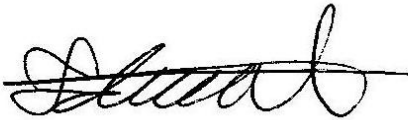
Vår BRF skrev 2015 ett nytt hyresavtal med Maria Magdalena förskola för perioden 1 april 2016 - 30 juni 2019.

Tabellen nedan visar utvecklingen 2011 - 2015 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 kronor. Av tabellen framgår bland annat att årsavgiften per kvm lägenhetsyta (indikator 6) under perioden ökat med 28 % och att belåningsgraden legat tämligen konstant under perioden.

Historisk utveckling	2 0 1 1	2 0 1 2	2 0 1 3	2 0 1 4	2 0 1 5
1. Nettoomsättning	746 966	746 835	845 353	889 685	881 844
2. Årets resultat	-12 767	-47 480	47 064	-4 531	10 598
3. Eget kapital	11 150 928	11 138 606	11 088 346	11 203 831	11 106 039
4. Taxeringsvärde	27 216 000	27 216 000	28 845 000	28 845 000	28 845 000
Varav byggnad			13 512 000	13 512 000	13 512 000
5. Soliditet	71	72	70	70	67
6. Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	406	422	481	513	518
7. Hyresintäkt lokal/m ² inkl. drift	1 373	1 570	1 710	1 696	1 663
8. Bankskuld/m ² bostadsrättsyta*	3 734	3 676	4 035	3 958	4 484
9. Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	17	16	16	16	18
10. Avsättning underhållsfond/m ² byggnadsyta	27	27	41	55	59
11. Användning underhållsfond/m ² byggnadsyta	109	27	0	8	123
12. Avskrivning/m ² byggnadsyta	46	46	71	79	109

* Genomsnittsvärde, d v s utan hänsyn till andelstal

Stockholm i mars 2016



Ed Oh



Gudrun Sjäöden



Lena Agnäsäter



Micael Lorenz



Bertil Pettersson

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Katthuvudet 14,
Bastugatan 31, Stockholm avgiven i mars 2016

Undertecknade, som utsetts att granska föreningens räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2015 01-01 2015 12-31 får härmed avge följande berättelse:

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

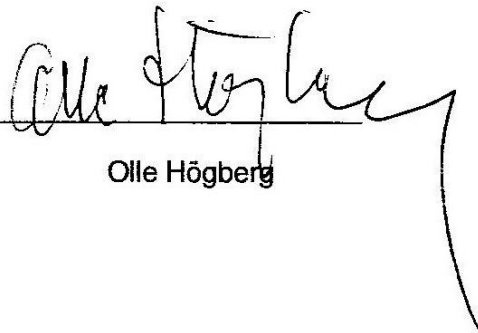
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Vi har studerat redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt strävat efter att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot kan anses vara ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Då vår granskning icke givit anledning till väsentlig anmärkning i avseende på de till oss **överlämnade** redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller inventering av dess **tillgångar** eller **eljest** beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter, **överlämnar vi till årsmötet** att besluta om, och detta är också vårt förslag:

- att balansräkningen per 20151231 fastställs
- att redovisat resultat för året 2015 överföres i ny räkning
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar

Stockholm 7 mars 2016

Amir Benyovitch



Olle Högberg

Resultatrapport

Utskrivet: 16-03-18

Räkenskapsår: 15-01-01 - 15-12-31

Senaste version: 142

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 15-01-01 - 15-12-31

	Perioden	Periodbudget	Period/periodbudg
Rörelsens intäkter och lagerförändring			
Övriga rörelseintäkter			
3910 Månadsavgifter - ordinarie	607 082,00	611 500,00	99,3 %
3920 Hyra - Förskolan	205 480,00	206 000,00	99,8 %
3930 Hyra lokaler	49 014,00	49 100,00	99,8 %
3970 Kabel-TV avgifter	14 856,00	16 000,00	92,9 %
3980 Försäkringsutdelning	1 620,00	0,00	0,0 %
3991 Återbetald skatt	3 792,00	0,00	0,0 %
S:a Övriga rörelseintäkter	881 844,00	882 600,00	99,9 %
S:a Rörelseintäkter och lagerförändring	881 844,00	882 600,00	99,9 %
Bruttovinst	881 844,00	882 600,00	99,9 %
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
6001 Sophämtning	-39 364,00	-34 000,00	115,8 %
6002 Städmaterial	-320,00	-1 500,00	21,3 %
6003 Trädgården, entré	-4 874,00	-5 000,00	97,5 %
6004 Inredning	-3 973,00	-1 000,00	397,3 %
6005 Kabel TV	-14 856,00	-16 000,00	92,9 %
6006 Elkostnader	-66 215,00	-88 000,00	75,2 %
6007 Vatten	-26 266,00	-18 000,00	145,9 %
6008 Fjärrvärme	-109 800,00	-101 000,00	108,7 %
6009 Förbrukn. o Kontorsmaterial	-1 347,50	-5 000,00	26,9 %
6010 JCT fast.& städ	-30 810,00	-35 000,00	88,0 %
6011 Rep/underhåll/service	-102 371,20	-80 000,00	128,0 %
6012 Hissen	-6 105,00	-13 500,00	45,2 %
6013 Övrigt	-7 736,60	-8 000,00	96,7 %
6014 Köket	-648,00	-2 000,00	32,4 %
6015 Tvättstugan	0,00	-5 000,00	0,0 %
6017 Föreningsavgifter	-4 210,00	-5 000,00	84,2 %
6018 Konsultarvoden	-9 000,00	-2 000,00	450,0 %
6019 Ekonomisk förvaltning	-15 000,00	-15 000,00	100,0 %
6020 Försäkring fastighet	-23 085,00	-23 000,00	100,4 %
6570 Bankkostnader	-2 086,20	-3 000,00	69,5 %
6571 Bankavg. lån	-8 040,00	0,00	0,0 %
6970 Tidningar, facklitteratur	0,00	-1 000,00	0,0 %
S:a Övriga externa kostnader	-476 107,50	-462 000,00	103,1 %
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-476 107,50	-462 000,00	103,1 %
Rörelseresultat före avskrivningar	405 736,50	420 600,00	96,5 %
Avskrivningar			
7821 Avskrivn byggnader	-106 000,00	-106 000,00	100,0 %
7824 Avskrivn trädgårdsanläggning	-20 594,00	-20 600,00	100,0 %
7833 Avskrivn fastighetsförbättringar	-33 136,00	0,00	0,0 %
S:a Avskrivningar	-159 730,00	-126 600,00	126,2 %
Rörelseresultat efter avskrivningar	246 006,50	294 000,00	83,7 %
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	246 006,50	294 000,00	83,7 %
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
8300 Ränteintäkter	1 211,26	0,00	0,0 %
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 211,26	0,00	0,0 %
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8411 Ränta SBAB	-81 866,00	-152 000,00	53,9 %
8412 Ränta SBAB lån 2013 trädg.	-2 859,00	0,00	0,0 %
8413 Ränta SEB 38757423	-14 747,00	0,00	0,0 %
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-99 472,00	-152 000,00	65,4 %

Resultatrapport

Räkenskapsår: 15-01-01 - 15-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 15-01-01 - 15-12-31

	Perioden	Periodbudget	Period/periodbudget
S:a Resultat från finansiella investeringar	-98 260,74	-152 000,00	64,7 %
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	147 745,76	142 000,00	104,1 %
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	147 745,76	142 000,00	104,1 %
Bokslutsdispositioner			
8810 Avsättning reparationsfond	-87 000,00	-87 000,00	100,0 %
S:a Bokslutsdispositioner	-87 000,00	-87 000,00	100,0 %
Resultat före skatt	60 745,76	55 000,00	110,5 %
Skatt			
8920 Årets fastighetsskatt	-50 148,00	-55 000,00	91,2 %
S:a Skatt	-50 148,00	-55 000,00	91,2 %
Beräknat resultat	10 597,76	0,00	0,0 %
8999 Redovisat resultat	-10 597,76	0,00	0,0 %

Balansrapport

Räkenskapsår: 15-01-01 - 15-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 15-01-01 - 15-12-31

		Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	16 868 074,00	0,00	16 868 074,00
1111	Trädgårdsanläggning	660 001,00	0,00	660 001,00
1112	Fastighetsförbättringar	115 790,00	646 725,00	762 515,00
1119	Ack avskrivn byggnader	-1 803 783,00	-106 000,00	-1 909 783,00
1120	Ack avskrivn trädg.anl.	-103 968,00	-20 594,00	-124 562,00
1121	Ack avskrivn fastighetsförbättringar	-11 579,00	-33 136,00	-44 715,00
1220	Inventarier	67 837,00	0,00	67 837,00
1229	Ack avskrivn inventarier	-67 837,00	0,00	-67 837,00
S:a Anläggningstillgångar		15 724 535,00	486 995,00	16 211 530,00
Omsättningstillgångar				
1630	Avräkning skatter & avg.	390,00	53,00	443,00
1680	Övr förutbet kostnader	3 714,00	6 090,00	9 804,00
1940	SBAB kundkonto	188 674,57	-48 841,74	139 832,83
1970	Nordea Solo	98 214,24	23 087,50	121 301,74
1980	SEB Sparkonto	0,00	90 124,00	90 124,00
S:a Omsättningstillgångar		290 992,81	70 512,76	361 505,57
S:A TILLGÅNGAR		16 015 527,81	557 507,76	16 573 035,57
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
2083	Inbetalda insatser	-4 546 738,00	0,00	-4 546 738,00
2091	Balanserad vinst/förlust	-188 996,34	-10 597,76	-199 594,10
2095	Kapitaltillskott	-6 084 604,47	0,00	-6 084 604,47
2096	Reparationsfond	-378 961,00	93 261,00	-285 700,00
S:a Eget kapital		-11 199 299,81	82 663,24	-11 116 636,57
Långfristiga skulder				
2341	SBAB	-4 162 795,00	2 214 498,00	-1 948 297,00
2342	SBAB lån 2013 trädgård	-472 000,00	472 000,00	0,00
2344	SEB lån 2015	0,00	-3 302 500,00	-3 302 500,00
S:a Långfristiga skulder		-4 634 795,00	-616 002,00	-5 250 797,00
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-112 858,00	112 858,00	0,00
2970	Förutbetalda månadsavgifter	-68 575,00	4 659,00	-63 916,00
2990	Övr interimsskulder	0,00	-141 686,00	-141 686,00
S:a Kortfristiga skulder		-181 433,00	-24 169,00	-205 602,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-16 015 527,81	-557 507,76	-16 573 035,57
BERÄKNAT RESULTAT***		0,00	0,00	0,00