

Styrelsen för BRF Katthuvudet 14 avger härmed redovisning av föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens verksamhet

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Katthuvudet nr 14 (BRF K 14). 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.
Fastighetens beteckning är Katthuvudet 38.

Styrelse

Vid föreningsstämman 2017-03-28 invaldes Frida Wallnor, Gudrun Sjödén, Bertil Pettersson och Philip Börjesson (suppleant) till styrelseledamöter. Ylva Mårtens och Olle Högberg satt kvar från den tidigare styrelsen. Barbro Gramén och Ed Oh avgick ur styrelsen. Även Frida Wallnor avgick under året ur styrelsen på grund av av flytt och Philip Börjesson inträdde därmed som ordinarie ledamot.

Under 2017 hade styrelsen 11 protokollförda möten samt arrangerade 2 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 försäljning

Som medlem räknas den som äger/deläger lägenhet i BRF Katthuvudet 14. Antalet medlemmar var 22 vid utgången av 2017. Två överlåtelser har skett under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar enligt ett avtal som inkluderar 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:

Bastaproduktion hyr ca. 28 kvm med tre månaders ömsesidig uppsägningstid.

Maria Magdalena Förskola hyr ca 125 kvm. 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:

- Hissen (periodiserad tillsyn och underhåll. Jourtjänst).
- Fjärrvärmecentral & ventilation (periodiserad tillsyn med underhåll gällande värme, ventilation och sanitet. Jourtjänst)
- Bokföring och bokslut.
- Större entreprenadprojekt.

Fastigheten

- *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.
- *Ventilationskontroll (obligatorisk ventilationskontroll, OVK)*
2017 installerades en ny tryck/värme-styrd frånluftsfläkt eftersom OVK årsskiftet 15/16 visade att vi hade svårt att klara gränsvärdena för frånluften i lägenheter/utrymmen.
- *Värmecentral och energiåtervinning*
Fastigheten är ansluten till fjärrvärme (Fortum) samt återvinner energi ur husets ventilationsluft (frånluftsventilation) med hjälp av värmepump. Under 2017 har ny undercentral, ny frånluftsvärmepump och nytt styrsystem för värmecentralen installerats.
- *Stamspolning*
I förebyggande syfte genomfördes i november 2017 en stamspolning på samtliga våningsplan i fastigheten. Arbetet omfattade även rengöring av vattenlåsen i kök och badrum.
- *Hissen*
Ny hissmaskin och ny hisskorg installerades i augusti 2015.
- *Skalskyddet*
Vår BRF har varit förskonad från inbrott under 2017. Tillsammans med flera andra fastigheter på Bastugatan ingår vi ett grannsamverkanprojekt med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.
- *Fasaden*
Under 2017 byttes 7 av de 8 fönstren ut i tornrummet på grund av läckage i tätskikt som gav kondens mellan glasen.
- *Renovering av våning -1 under 2018*
Våning -1 domineras av ett gemensamhetsutrymme som innehåller kök, matsal och allrum samt en inhägnad gård. Under dagtid i veckorna är detta utrymme uthyrt till Maria Magdalena Förskola (MMF) och används som förskola för de yngsta barnen. På detta våningsplan finns dessutom bl.a. tvättstuga, värmecentral, toalett och några minder utrymmen. Upphandling för renovering av större delen av våningsplanet är genomförd och projektet genomförs sommaren 2018. MMF är med och delfinansierar projektet.

Ekonomi

Föreningens intäkter uppgick till 1 068 000 SEK (huvudsakligen årsavgifter och hyror) och kostnader till 1 056 288 SEK. Årets resultat blev 11 714 SEK som balanseras i ny räkning.

Föreningens lån var vid årets utgång 5 544 797 SEK (SBAB 1 812 297 och SEB 3 732

500) Räntekostnader 2017 var 86 570 SEK. Amorteringarna på lånen uppgick 2017 till 90 000 SEK

Den totala drift-och underhållningskostnaden var drygt 638 tkr där sopor, el, vatten och fjärrvärme svarade för 40 % (256 tkr). 2016 stod dessa kostnader för 39% och uppgick till 259 tkr.

Renovering av fjärrvärmesystem och investering i ny undercentral uppgick till drygt 700 000 SEK som finansierades inom budget.

Inför 2018 görs ingen höjning av månadsavgifterna. Renovering av lokaler på plan -1 planeras ske under sommaren 2018.

Tabellen nedan visar några nyckeltals utveckling under de senaste fem åren.

Nyckeltal	Beräkning	2013	2014	2015	2016	2017
1. Nettoomsättning	S:a rörelse-intäkter	845 353	889 685	881 844	1 048 113	1 068 003
2. Årets resultat	RR sista raden	47 064	-4 531	10 598	-106	11 714
3. Eget kapital	BR S:a eget kapital	11 088 346	11 203 831	11 106 039	11 179 637	11 269 530
4. Taxeringsvärde	Tax värde	28 845 000	28 845 000	28 845 000	33 637 000	33 637 000
	Varav byggnad	13 512 000	13 512 000	13 512 000	14 335 000	14 335 000
5. Soliditet	Eget kap/Tot kapital	70%	70%	67%	67,7%	66,3%
6. Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta*	S:a månads-avgifter/1171	481	513	518	621**	622
7. Hyresintäkt lokal/m ² inkl drift	S:a hyra/153	1 710	1 696	1 663	2 031	2 200
8. Låneskuld/m ² bostadsrättsyta*	S:a lån/1171	4 035	3 958	4 484	4 400	4 735
9. Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	S:a lån/taxvärde	16%	16%	18,2%	15,3%	16,5%
10. Avsättning underhållsfond kr/m ² byggnadsyta	Avsättning till fonden kr/1464	41	55	59,4	61,5	61,5
11. Avskrivning kr/m ² byggnadsyta	S:a avskrivn kr/1464	71	79	109	109	131
* Utan hänsyn till andelstal	** rättad 2018					

Stockholm i februari 2018

Ylva Mårtens

Gudrun Sjödén

Olle Högberg

Bertil Pettersson

Philip Börjesson