

BRF Katthuvudet 14.

Styrelsens redovisning av bostadsrättsföreningens verksamhet under verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020-03-26 valdes Philip Börjesson, Olle Högberg, Victor Lorenz, Bertil Pettersson och Fredrik Wikholm till styrelseledamöter. Som suppleant valdes Erja-Riitta Salonen. Under 2020 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 23 vid utgången av 2020. En överlåtelse har skett under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. 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.
- Förråd 15 kvm. Halva förrådet disponeras av styrelsen för administration, arkiv och arbetsplats. Resterande utrymme hyrs av två medlemmar i föreningen.

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

2021-02-22

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 (frånluftsventilation) 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.
- *Bredband och TV*
Föreningen har gruppavtal med Com Hem som betalas via medlemsavgiften.
- *Energideklaration.*
En energiutredning 2019 resulterade i godkänd energideklaration.
- *Skalskyddet*
Vår BRF har varit förskonad från inbrott under 2020. Tillsammans med flera andra fastigheter på Bastugatan ingår vi i ett grannsamverkanprojekt med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.

Renoveringar/reparationer 2020.

- Rörelsestyrd belysning installerades i entré och trapphus.
- Nya fläktar samt ny styrutrustning för till- och frånluft våning -1 och -2.
- Nya rökdetektorer i frånluftsystemet.
- Ny torktumlare till tvättstugan.
- Vattenskada

Ekonomi, några kommentarer till resultat- och balansräkning 2020.

Intäkter: inga konstigheter

Kostnader:

Reparation/Underhåll klart högre än budget!

Några långsiktiga kostnader togs detta år, som

- trapp/entrébelysning och torktumlare (totalt 65 tkr)
- En oförutsedd vattenskada (42 tkr)
- Oförutsedda akuta men långsiktiga ventilationsåtgärder (totalt ca 125 tkr)

Resten (ca 102 tkr) är "normalt" underhåll.

Normalbudget ligger på ca 170 tkr/år

Övriga vanliga driftkostnader ligger detta år totalt ca 50 tkr lägre än budget!

Värme och el lägre än budget (väder, soltak!? och priser)

Städning högre än budget (extra p.g.a. Covid 19)

Föreningens ekonomi:

- God likviditet (ca 750 - 850 tkr)
- Nästan 500 tkr i reparationsfonden
- Drygt 200 tkr i tidigare års balanserade vinster

2021-02-22

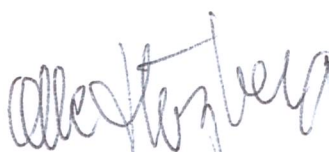
orig

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

Nyckeltal	Beräkning	2017	2018	2019	2020
1. Nettoomsättning, kr	S:a rörelseintäkter	1 068 003	1 070 870	1 078 787	1 088 889
2. Årets resultat, kr	RR sista raden	11 714	-5 650	5 504	4 978
3. Eget kapital, kr	S:a eget kapital	11 269 530	11 275 594	11 313 594	11 330 077
4. Taxeringsvärde, kr	Tax värde totalt	33 637 000	33 637 000	43 698 000	43 698 000
	Varav byggnad	14 335 000	14 335 000	16 657 000	16 657 000
5. Soliditet	Eget/Totalt kapital	66,3%	66,4%	67,4%	67,3%
6. Årsavgift. (kr/m ² bostadsyta)	S:a månadsavgift /1171 m ²	622	626	619	619
7. Hyresintäkt lokal (kr/m ² inklusive drift)	S:a hyra/153 m ²	2 200	2 170	2 225	2 323
8. Låneskuld (kr/m ² bostadsrättsyta)	S:a lån/1171 m ²	4 735	4 676	4 602	4 528
9. Belåningsgrad	S:a lån/taxvärde	16,5%	16,3%	12,3%	12,1%
10. Avsättning underhålls-fond (kr/m ² byggnadsyta)	Avsättning till fond/1464 m ²	61,5	69,0	69,0	69,0
11. Avskrivning (kr/m ² byggnadsyta)	S:a avskrivning /1464 m ²	131	131	131	131

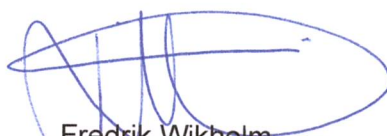
Stockholm i mars månad 2021


Philip Börjesson


Olle Högberg


Victor Lorenz


Bertil Pettersson


Fredrik Wikholm