

Styrelsen för BRF Katthuvudet 14 avger härmed redovisning av föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

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 2018-03-15 valdes Gudrun Sjödén, Ylva Mårtens, Bertil Pettersson, Olle Högberg och Philip Börjesson till styrelseledamöter och som suppleant valdes Victor Lorenz. Under 2018 hade styrelsen 9 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 2018. Inga överlåtelser har skett under året.

Försäkringsvillkor

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA 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 3-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.

Något om status och renoveringar.

- *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.

- *Ventilation.*
I december 2018 monterades en ny shunt för styrning av till- och frånluft till våningarna -1 och -2. Godkänd obligatorisk ventilationskontroll 2015. Ny OVK 2021.
- *Värmecentral och energiåtervinning*
Fastigheten är ansluten till fjärrvärme (Fortum) samt återvinner energi ur husets ventilationsluft (frånluftsventilation) med hjälp av värmepump. Ny undercentral, ny frånluftsvärmepump och nytt styrsystem för värmecentralen installerades 2017. Samtidigt byttes samtliga radiatorventiler i fastigheten.
År 2009 gjordes en energiutredning som enligt gällande lagkrav ska genomföras vart tionde år. Energideklarationen visade "godkänd" men pekade även på möjligheter till förbättringar. Mycket har gjorts under de gångna åren och en ny energiutredning görs under 2019.
- *Vatten/avlopp*
I förebyggande syfte genomfördes i november 2017 en stamspolning på samtliga våningsplan i fastigheten. Arbetet omfattade även rengöring av vattenlås i kök och badrum.
- *Hissen*
Ny hissmaskin och ny hisskorg installerades i augusti 2015.
- *Skalskyddet*
Vår BRF har varit förskonad från inbrott under 2018. Tillsammans med flera andra fastigheter på Bastugatan ingår vi i ett grannsamverkanprojekt med syfte att förebygga inbrott & skadegörelse i området.
- *Renovering av våning -1*
Under sommaren 2018 gjordes en omfattande renovering av ytskikten på plan -1 som rymmer föreningens gemensamhetslokaler, tillika förskolelokal för Maria Magdalena förskola på vardagar. I köket installerades en ny diskbänk och nya bänkskivor. Belysning och delar av elnätet renoverades. Tvättstugan och andra gemensamma utrymmen målades.

Förvaltning, teknisk och ekonomisk.

Egen förvaltning i kombination med konsultavtal för:

- Hissen (periodiserad tillsyn och underhåll. Jourservice).
- Värme & ventilation (ventilation, styr och regler, värmepump samt undercentral. Jourservice)
- Bokföring och bokslut.
- Större entreprenadprojekt.

Kollektiva utrymmen

- Matsal/Allrum: Bokad 19 ggr under året
- Tornet: Bokad 52 ggr under året.
- Lugna rummet (övernattnings): Bokad 46 nätter under året

Ekonomi 2018

Under 2018 genomfördes en omfattande upprustning av de lokaler som förskolan hyr på plan -1. I siffrorna nedan ingår ej, för jämförbarhetens skull, den del som förskolan finansierade. Siffror inom parentes avser motsvarande belopp 2017.

Föreningens intäkter (huvudsakligen årsavgifter och hyror) uppgick till 1 071 (1 068) TSEK och kostnader till 1 076 (1 056) TSEK. Årets resultat blev - 6 (+ 12) TSEK som balanseras i ny räkning.

Föreningens lån var vid årets utgång 5 545 TSEK (SEB). Räntekostnader 2018 var 49 (86) TSEK. Amorteringarna på lånen uppgick 2018 till 70 (90) TSEK.

Den totala drift-och underhållningskostnaden var 784 (638) TSEK (där sopor, el, vatten och fjärrvärme svarade för 34 % (40%).


Inför 2019 gjordes ingen höjning av månadsavgifterna.

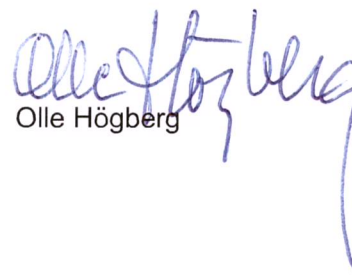
Tabellen nedan visar några nyckeltals utveckling under de senaste fyra åren.

Nyckeltal	Beräkning	2015	2016	2017	2018
1. Nettoomsättning	Sa rörelseintäkter	881 844	1 048 113	1 068 003	1 070 870
2. Årets resultat	RR sista raden	10 598	-106	11 714	-5 650
3. Eget kapital	Sa eget kapital	11 106 039	11 179 637	11 269 530	11 275 594
4. Taxeringsvärde	Tax värde	28 845 000	33 637 000	33 637 000	33 637 000
	varav byggnad	13 512 000	14 335 000	14 335 000	14 335 000
5. Soliditet	Eget kap/totalt kapital	67%	67,7%	66,3%	66,4%
6. Årsavgift /m ² bostadsrättsyta	Sa månavgift/1171 m ²	518	621	622	626
7. Hyresintäkt lokal /m ² inklusive drift	Sa hyra kr/153 m ²	1 663	2 031	2 200	2 170
8. Låneskuld /m ² bostadsrättsyta	Sa lån kr/1171 m ²	4 484	4 400	4 735	4 676
9. Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	Sa lån/taxvärde	18,2%	15,3%	16,5%	16,3%
10. Avsättning till underhållsfond /m ² byggnadsyta	Avsättning kr/1464 m ²	59,4	61,5	61,5	69,0
11. Avskrivning /m ² byggnadsyta	Sa avskrivning kr/1464 m ²	109	109	131	131

Stockholm i mars månad 2019


Ylva Mårtens


Gudrun Sjödén


Olle Högberg


Bertil Pettérsson


Philip Börjesson