

Årsredovisning för

Brf Catalinakajen

769610-3469

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Catalinakajen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-06-23 och dess stadgar registrerades ursprungligen 2004-01-28 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande reviderade stadgar fastställdes av Bolagsverket 2023-06-09.

Föreningens adress är Södra Catalinagränd 23, 183 68 Täby. Föreningens fastighet, Täby Hydroplanet 5, förvärvades 2004. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) varför föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del i samfällighet, se nedan. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fastigheten, som började byggas 2003, består av 4 flerbostadshus och 4 låga hus med verksamhetslokaler. Fastighetens värdeår är 2004/2005.

Byggnadernas totalyta är 6827 kvadratmeter, varav 6 102 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 729 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam sedan 2022-10-01. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har kollektivt tecknat försäkring hos Folksam om bostadsrättstillägget.

Föreningen upplåter 69 medlemslägenheter med bostadsrätt och 15 lokaler med hyresrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut av föreningens ekonomiska förvaltare enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Föreningen är medlem i Södra Catalinagränds Samfällighetsförening (SCS). Samfälligheten förvaltar gemensam mark, VA, parkering och garage för sex bostadsrättsföreningar samt Bengt Fahlin Förvaltning AB och Täby kommun. Garaget som är en ombyggd flyghangar som utgör en kulturhistorisk värdefull miljö (q1) nyttjas av fyra bostadsrättsföreningar däribland föreningen. Föreningens andel av förvaltningskostnaderna och underhållskostnaderna var cirka 38,6%.

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 2 maj 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Kristina Backteman	Ledamot, ordförande
Ola Wittenby	Ledamot, sekreterare
Fredrik Silfver	Ledamot, kassör
Leif Amneby	Ledamot
Åsa Sandberg	Ledamot
Cecilia Behm	Suppleant
Kristina Andersson	Suppleant

Revisor

Carina Toresson	Toresson Revision AB
-----------------	----------------------

Valberedning

Susanna Widner	Sammanställande
Marie Sagrelus	
Helen Lindblom Grossby	
Ingela Zachrisson	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda sammanträden.
Kristina Backteman och Folke Snickars har representerat föreningen i SCS styrelse.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 97 (97) medlemmar.
Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls den 8 februari 2023. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2023 på restaurang Piatto Fresco. Sammanlagt 44 medlemslägenheter deltog på stämman.

Extra föreningsstämma hölls den 25 maj 2023 på restaurang Pont Bistro. Ärendet: Stadgeändring på grund av ny bostadsrättslag som trädde i kraft 2023-01-01.

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Frågan om uppgradering av vår pumpstation till kommunal standard lever vidare. Det finns ett prisförslag från Täby kommun och långtgående planering pågår. SCS har inte budgeterat för någon extra kostnad för pumpstationen under 2023. Bedömningen är att avtal för övertagandet med Täby kommun kommer att tecknas under 2024.

Föreningens deltagande i samarbetet med övriga bostadsrättsföreningar i området inom ramen för Hågernäs Strands Forum har hållits på en låg nivå jämfört med tidigare år p.g.a. vikande intresse.

I föreningen har tre (3) lägenheter överlåtits under året.

Infoblad Catalinakajen har skickats ut under 2023 enligt följande:

Infoblad medlemmar 12 stycken

Infoblad hyresgäster 3 stycken

Utöver detta har löpande information om balkonginglasningsprojektets utveckling, städdag, höjning av månadsavgift 2024, glöggmingel, snörisrisk, byte av portkod och parkeringstillstånd lämnats per mejl.

Hyresnämnden har gett sitt godkännande för inglasningsprojektet och därmed har styrelsen tecknat ramavtal med LUMON som exklusiv leverantör för balkonginglasning. Föreningen står för bygglovshandlingar till Täby Kommun och bygglovets gäller till och med 2028-09-07.

Under 2023 har föreningen omförhandlat ett lån i SHB till en väsentligt högre ränta med löptid på ett år. Efter som inflationen stigit markant under året har Riksbanken gjort flertal räntehöjningar till följd av det.

Styrelsen har reviderat underhållsplanen 2023. Kostnader som kommer från samfällighetens (SCS) gemensamhetsanläggningar och därtill kopplade andelar i underhållet framgår även i föreningens underhållsplan.

Städdag den 30 september lockade många medlemmar att delta och att få ordning i cykelförråden och hangaren var en av viktigaste frågorna.

Den 10 december hade vi glöggmingel utomhus som var mycket uppskattad.

Däckförvaring är upprättad i hangaren med ställningar avs. förvaring av totalt 18 uppsättningar bildäck. Ställningar har monterats i ett av våra cykelförråd. I våra övriga cykelförråd finns plats att montera fler däckställningar om behov finns.

Anticimex har under några sommarveckor haft ett par betade burar utplacerade med positivt resultat. Vid ev. återkommande problem kontaktas Anticimex. Avtal finns.

Ett projekt som omfattar värmecirkulation- och styrsystemet, med syfte att modernisera och effektivisera systemet, har påbörjats.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Verksamhet	Yta	Löptid
Attefalls Design AB	53 kvm	2025-04-30
Chic HägernäsStrand HB	98 kvm	2026-09-30
David Ebbesen AB	38 kvm	2024-07-31
Evanda Assistans AB	78 kvm	2027-09-30
Forstena Energi & Kontroll AB	103 kvm	2026-10-31
AlZ Bygg AB	41 kvm	2026-05-31
Riolex AB	38 kvm	2026-07-31
Parla Projekt AB	35 kvm	2026-05-15
E-Profil Svenska AB	35 kvm	2024-12-31
Portalen El AB	35 kvm	2024-12-31
Entreprenadsystem i Sthlm AB	35 kvm	2027-01-31
Millgrey AB	35 kvm	2027-06-30
Bamboo Collection AB	35 kvm	2027-03-31
Silver Konsulter AB	35 kvm	2026-12-31
Royal Blue AB	35 kvm	2026-09-30

Av totalt 15 lokaler har 2 lokaler fått ny hyresgäst. Standardavtalen löper på tre år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid.
Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Bostadsrättsfrågor	Bostadsrätterna
Bredband/ TV-leverantör/Telefoni	Tele 2 i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Norrorts Boservice AB
El	Ellevio
Elnät	Jämtkraft AB
Entrémattor	CWS-Boco Sweden AB
Fastighetsförvaltning	Roslagens Fastighetsservice AB (ROFAS)
Försäkringar	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i Folksam
Hemsida	Svenska Virtuella System AB
Hissar	Kone AB
Hushållsavfall	Urbaser AB
Klubblokal	Täby Sjöflygklubb
Larmtelefoni i hissar	Tele 2 i Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Norrorts Boservice AB
Placeringar likvida medel	SBAB
Returpapper	PreZero Recycling AB
Revision	Toresson Revision AB
Snöröjning	Alltrac Markentreprenad AB
Städning	KEAB Gruppen AB
Trädgårdsskötsel	Bokdals Trädgårdsanläggningar AB
Vatten och avlopp	Roslagsvatten
Värme	E-on
Balkonginglasning	Svenska LUMON AB

Föreningens ekonomi

Detaljerad information om kostnader och intäkter finns att läsa i resultaträkningen. Inga kostnader har belastat underhållsfonden under året.

Utöver budgeterade kostnader för 2023 har det uppstått behov av byte av cirkulationspump för fjärrvärme och styrenhet för uppvärmning i undercentral som berör hus 5 och 6. Med total kostnad på 140 241 kr.

Under året har ett lån omförhandlats på 4 300 000 kr i SHB till en högre ränta givet rådande ränteläge.

Avsättningar till underhållsfonden (yttre underhåll) är en viktig del av föreningens ekonomi. Vid dimensionering av avsättningar till underhållsfonden behöver föreningen beakta, dels underhåll av egna hus och anläggningar, dels underhåll av deläggande i samfällighetens gemensamhetsanläggningar.

Stadgarna stipulerar en minimiavsättning på 25 kronor/kvadratmeter lägenhetsyta (utgår från föreningens ekonomiska plan fastställd 2004), vilket motsvarar 152 550 kronor per år. Beaktas även hyreslokalytan erhålls minimiavsättning 170 675 kronor.

Styrelsen har genomfört ett budgetarbete för 2024. Täby Kommun har för avsikt att övertag pumpgruppen vilket kommer att medföra en stor kostnadsökning under 2024 för föreningen i storleksordning i miljon kronor inkl. moms.

Med anledning av ovan föreslår styrelsen att den etablerade nivån avseende avsättning till underhållsfonden pausas för 2024, d.v.s. avsättningen till underhållsfonden hålls på minimiavsättning 170 675 kr. Vidare föreslår styrelsen att vi stoppar amortering på 800 000 kronor för 2024 för att täcka kostnader från Täby Kommun.

Baserat på kommande intäkter och ökade kostnader för 2024 bedömer styrelsen det nödvändigt att genomföra en avgiftshöjning. På grund av att flera lån behöver omförhandlas under året, till högre bolåneräntor, samt höjda energipriser och andra prisökningar på grund av inflationen höjs årsavgiften fr o m årsskiftet 2024 med 25 %. Avgifterna för garageplats, P-plats utomhus och förråd är oförändrade.

Under närmaste året vidtas följande åtgärd

Sop- och återvinningshantering, enligt ny lag som träder i kraft 2024-01-01.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	659	613	613	599
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	1 822	1 840	1 599	1 571
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 198	8 339	8 485	8 602
Lån/kvm totalyta (kr)	8 221	8 339	8 485	8 602
Nettoomsättning (tkr)	6 382	5 894	5 713	5 609
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	197	172	187	142
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	303	198	289	216
Räntekänslighet	14	15	15	16
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	63	63,5	63,5	65,1
Genomsnittlig låneränta (%)	1,63	0,84	0,79	1,09
Soliditet (%)	73,9	73,6	73,4	73,6
Resultat	460 369	-1 822 778	-795 466	-3 997 909

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 052 000	6 957 989	-10 082 684	-1 822 778
Disposition av föregående års resultat		800 000	-2 622 778	1 822 778
Årets resultat				460 369
Belopp vid årets utgång	170 052 000	7 757 989	-12 705 462	460 369

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-12 705 462
årets resultat	460 369
	-12 245 093
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	170 675
I ny räkning överföres	-12 415 768
	-12 245 093

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	6 382 476	5 893 641
Övriga intäkter		1 264	683
Summa intäkter		6 383 740	5 894 324
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 129 450	-5 291 235
Övriga externa kostnader	3	-222 293	-247 147
Personalkostnader	4	-239 078	-231 143
Avskrivningar		-1 470 188	-1 470 188
Summa kostnader		-5 061 010	-7 239 713
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 322 730	-1 345 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter		53 533	2 030
Räntekostnader		-915 894	-479 419
Summa resultat från finansiella poster		-862 361	-477 389
ÅRETS RESULTAT		460 369	-1 822 778

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	219 738 262	221 208 450
Summa materiella anläggningstillgångar		219 738 262	221 208 450
Summa anläggningstillgångar		219 738 262	221 208 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 000	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	649 926	710 569
Summa kortfristiga fordringar		673 926	710 569
Kassa och bank			
Bank		3 649 193	2 348 667
Summa kassa och bank		3 649 193	2 348 667
Summa omsättningstillgångar		4 323 119	3 059 236
SUMMA TILLGÅNGAR		224 061 381	224 267 686

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 052 000	170 052 000
Fond för yttre underhåll		7 757 989	6 957 989
Summa bundet eget kapital		177 809 989	177 009 989
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-12 705 462	-10 082 684
Årets resultat		460 369	-1 822 778
Summa fritt eget kapital		-12 245 093	-11 905 462
Summa eget kapital		165 564 896	165 104 527
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	23 226 608	51 827 608
Summa långfristiga skulder		23 226 608	51 827 608
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	32 901 000	5 100 000
Leverantörsskulder		395 092	632 547
Skatteskulder		430 304	438 884
Övriga skulder		327 413	159 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 216 068	1 004 435
Summa kortfristiga skulder		35 269 877	7 335 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 061 381	224 267 686

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 322 731	-1 345 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 470 188	1 470 188
Erhållen ränta	53 533	2 030
Betald ränta	-915 895	-479 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 930 557	-352 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36 643	-180 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	133 326	-477 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 100 526	-1 009 765
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-800 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 300 526	-2 009 765
Likvida medel vid årets början	2 348 667	4 358 432
Likvida medel vid årets slut	3 649 193	2 348 667

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). I enlighet med Bokföringsnämndens anvisningar har avskrivningsprincipen för byggnaden ändrats fr.o.m. 2014 till rak avskrivning. Avskrivningstiden är 120 år.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter intäktoföres i den period intäkten hänför sig till.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. För att reflektera taxeringsvärdet, enligt Fastighetstaxeringen 2013, har anskaffningsvärdena för byggnad och mark omfördelats 2014 med 31 279 122 kr. Se vidare not 5. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter beslut på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 022 336	3 741 706
Hyresintäkter lokaler	1 321 003	1 194 570
Hyresintäkter garage och förråd	905 992	844 181
Hyresintäkter p-plats	113 895	103 173
Intäkter laddningsbox	19 250	10 011
	6 382 476	5 893 641

I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen.

Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	123 128	118 717
Snöröjning / sandning	57 906	54 187
Städning, entrémattor	143 762	107 772
Trädgårdsskötsel	115 375	213 733
Hissar besiktning/larmtelefon	163 994	263 938
Underhåll enligt plan	140 241	304 774
Reparation och underhåll	56 046	211 377
Reparation och underhåll lokaler	-	23 367
Underhåll SCS	-297 632	1 524 919
Fastighetsförbättringar	55 055	237 774
El	121 278	158 914
Värme	1 033 836	860 947
Vatten	191 670	153 721
Sophämtning	119 087	122 823
Fastighetsförsäkring	95 835	117 130
Samfällighetsavgift	554 813	374 394
Kabel-TV	235 124	230 855
Fastighetsskatt	217 532	208 692
Övriga kostnader fastighet	2 400	3 201
	3 129 450	5 291 235

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvoden	17 740	16 701
Föreningskostnader	17 611	27 921
Styrelseomkostnader	7 476	4 656
Förvaltningsarvode	99 161	95 426
Konsultarvode	45 512	71 253
Telefon och IT	9 034	9 778
Medlemsavgifter	10 300	10 190
Administration	15 459	11 222
	222 293	247 147

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	159 996	122 479
Löner	20 000	66 000
Valberedning	20 000	20 000
Sociala avgifter	39 082	22 664
	239 078	231 143

Not 5 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	170 747 068	170 747 068
	170 747 068	170 747 068
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-19 317 740	-17 847 552
Årets avskrivningar enligt plan	-1 470 188	-1 470 188
	-20 787 928	-19 317 740
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående anskaffningsvärde mark	38 500 000	38 500 000
Omfördelning från byggnad till mark	31 279 122	31 279 122
	69 779 122	69 779 122
Utgående planenligt restvärde mark		
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	219 738 262	221 208 450
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>131 068 000</i>	<i>131 068 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>60 624 000</i>	<i>60 624 000</i>
	191 692 000	191 692 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	31 991	31 853
Kabel-TV	60 648	60 039
Förvaltningsarvode	24 413	26 170
Samfällighetsavgift	465 112	215 623
Handelsbanken	56 011	377 300
Övriga interimfordringar	11 751	-416
	649 926	710 569

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	0,70 %	2024-01-30	20 461 000	20 461 000
Stadshypotek AB	0,77 %	2024-12-30	8 140 000	8 140 000
Stadshypotek AB	3,73 %	2025-12-01	14 808 260	15 608 260
Stadshypotek AB	0,96 %	2026-12-30	8 418 348	8 418 348
Stadshypotek AB	4,84 %	2024-10-30	4 300 000	4 300 000
			56 127 608	56 927 608
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 901 000	-5 100 000
			23 226 608	51 827 608
Lån som förfaller 2024 klassas som kortfristig skuld				
Fastighetsinteckningar			73 000 000	73 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

El	13 499	20 621
Värme	186 071	156 423
Sophämtning	478	689
Revisionsarvode	20 000	20 000
Upplupen ränta	162 551	111 004
Arvode inkl sociala avgifter	26 284	-
Upplupna övriga kostnader	22 752	5 914
Förinbetalda avgifter och hyror	784 433	689 784
	1 216 068	1 004 435

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kristina Backteman
Ordförande

Ola Wittenby
Ledamot

Fredrik Silfver
Ledamot

Leif Amneby
Ledamot

Åsa Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
Toresson Revision AB

Carina Toresson
Revisor