

Brf Catalinahöjden
Org nr 769622-1840

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens åttonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-02 samt extra föreningsstämma 2019-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

Per Kassmyr	Ordförande	2020	
Lars Brehmer	Ledamot	2020	
Per Denker	Ledamot	2020	
Elisabeth Harsem	Ledamot	2020	
Gunnar Göranson	Ledamot	2020	
Leo Tiricke	Suppleant	2020	Vald på extrastämma 2019-06-10.
Lars Norman	Suppleant	2020	Vald på extrastämma 2019-06-10.
Patrik Sandberg	Suppleant	2020	Avgått pga flytt.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter ordinarie föreningsstämma.

Föreningen höll 2019-06-10 en extra föreningsstämma för fyllnadsval av suppleanter till styrelsen.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-24.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Eva Andersson (sammankallande) och Bo Hallberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen (93 000 kr).

Föreningen äger fastigheten Hydroplanet 7 i Täby kommun med adresserna Catalinabacken 6 och Kanslihusgränd 5. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i tio våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 178 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna färdigställdes 2012 och har åsatts värdeår 2012.

Föreningen disponerar över 69 garageplatser och 19 parkeringsplatser utomhus. Föreningen disponerar också tre MC-platser i garage.

I fastigheten finns en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits



Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring Sverige (filial till Protector försäkring ASA Norge) genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB och Bostadsrätterna. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning, 1 andel av 2, med grannfastighet Hydroplanet 3 i Täby kommun (Brf Catalinabacken), benämnd Hydroplanet GA:4. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, gård, lektya samt byggnader för sophantering och källsortering. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningens fastighet deltar också i följande gemensamhetsanläggningar:

Hydroplanet GA:1	6178 andelar av 7028, avser kallvattenledning
Hydroplanet GA:2	6227 andelar av 13828, avser dagvattenledningar m.m.
Hydroplanet GA:3	6178 andelar av 8476, avser spillvattenledning
Täby Hägernäs GA:1 sektion 1	26,6 andelar av 100, avser gata
Täby Hägernäs GA.6	0,3 andelar av 100, avser spillvattenledningar, pumpstation m m

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2028 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret

Medlemmar från styrelsen har under året deltagit i ett antal möten med Hägernäs Strands Forum som är ett samarbetsorgan mellan bostadsrättsföreningarna i Hägernäs Strand. Vid dessa möten diskuteras och utbyts erfarenheter som rör gemensamma frågor.

Föreningen har tillsammans med Brf Catalinabacken installerat 12 elbilsplatser i vårt gemensamägda garage. Varje förening disponerar 6 platser var. Vår investering uppgick till 70 tkr, efter bidrag från Naturvårdsverket inom ramen för Klimatklivet, se not 8.

Styrelsen har under året antagit en policy/regler för tilldelning av garageplatser.

Föreningen har tillsammans med Brf Catalinabacken gentemot JM AB reklamerat de bristfälliga och, enligt föreningarnas gemensamma uppfattning, felaktigt anlagda gräsytor på gemensamhetsanläggningen. Stamspolning gjordes under juni månad i enlighet med föreningens underhållsplan.

En radonmätning med godkänt resultat gjordes under våren.

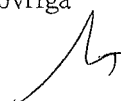
En OVK besiktning, obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem gjordes under året med godkänt resultat.

Under året byttes all nödbelysning i fastigheternas trapphus.

Informationsbrev till medlemmarna har skickats ut i intervaller om en till två månader.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2020.

Styrelsen har i januari 2020 genomfört den stadgeenliga besiktningen av föreningens fastigheter och övriga tillgångar



Flerårsöversikt

		2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	kr	4 787 025	4 766 379	4 777 285	4 723 150
Resultat efter finansiella poster och inkomstskatt	kr	-466 599	-376 702	-503 550	-671 655
Soliditet	%	80	80	80	79
Likviditet	%	115	97	70	42
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	594	594	594	594
Låneskuld per totala kvm	kr	9 088	9 318	9 549	9 731
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	38	59	66	60
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u> <u>avgift</u>	<u>Balanserat</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Ingående balans	94 798 000	139 992 000	741 000	-2 376 368	-376 702
Reservering till yttre fond			154 450	-154 450	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-376 702	376 702
Årets resultat					-466 599
Belopp vid årets utgång	94 798 000	139 992 000	895 450	-2 907 520	-466 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 907 520
Årets resultat	-466 599
	<u>-3 374 119</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	566 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-152 201
I ny räkning balanseras	-3 787 918
	<u>-3 374 119</u>

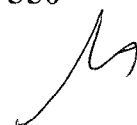
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-466 599
Dispositioner	-413 799
	<u>-880 398</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 309 249

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 787 025	4 766 379
Summa rörelseintäkter		4 787 025	4 766 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 489 734	-1 545 574
Periodiskt underhåll	4	-152 201	0
Övriga externa kostnader	5	-211 166	-189 219
Arvoden och personalkostnader	6	-115 217	-111 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 248 440	-2 250 679
Summa rörelsekostnader		-4 216 758	-4 096 840
Rörelseresultat		570 267	669 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 301	3 813
Räntekostnader		-1 040 914	-1 049 903
Summa finansiella poster		-1 036 613	-1 046 090
Resultat efter finansiella poster		-466 346	-376 551
Skatter			
Inkomstskatt		-253	-151
Årets resultat		-466 599	-376 702
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-466 599	-376 702
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		152 201	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-566 000	-154 450
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-880 398	-531 152

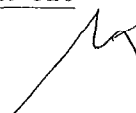
Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	287 400 477	289 578 706
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>287 400 477</u>	<u>289 578 706</u>
Summa anläggningstillgångar		287 400 477	289 578 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		513	4 411
Övriga fordringar	9	83 227	81 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 201	39 331
Klientmedel i SHB		1 639 352	1 354 042
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 763 293</u>	<u>1 478 877</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		22 820	105 767
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>22 820</u>	<u>105 767</u>
Summa omsättningstillgångar		1 786 113	1 584 644
Summa tillgångar		289 186 590	291 163 350



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		234 790 000	234 790 000
Fond för yttre underhåll		895 450	741 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>235 685 450</u>	<u>235 531 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 907 520	-2 376 368
Årets resultat		-466 599	-376 702
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 374 119</u>	<u>-2 753 070</u>
Summa eget kapital		232 311 331	232 777 930
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	55 318 750	56 743 750
Summa långfristiga skulder		55 318 750	56 743 750
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		825 000	825 000
Leverantörsskulder		104 863	94 681
Skatteskulder		3 811	691
Övriga skulder	12	6 408	47 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		616 427	674 103
Summa kortfristiga skulder		1 556 509	1 641 670
 Summa eget kapital och skulder		289 186 590	291 163 350

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före finansiella poster	570 266	669 539
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Reavinst vid försäljning, kortfristig placering	0	-1 150
Avskrivningar	2 248 440	2 250 679
Erhållen ränta	4 301	3 813
Erlagd ränta	-1 039 149	-1 048 103
Finansiella kostnader	-1 765	-1 800
Betald inkomstskatt	-253	-151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 781 840	1 872 827
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-37 966	8 824
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	894	-33 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 744 768	1 848 293
Investeringsverksamheten		
Bidrag Naturvårdsverket	18 818	47 195
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-136 224	-23 021
Försäljning kortfristig placering	0	46 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 406	70 540
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 425 000	-1 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 425 000	-1 425 000
Årets kassaflöde	202 362	493 833
Likvida medel vid årets början	1 459 810	965 977
Likvida medel vid årets slut	1 662 172	1 459 810



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2112)
Skalskydd	10 år	(t.o.m. år 2026)
Inventarier	5 år	(t.o.m. år 2017)
Videoövervakning garage	10 år	(t.o.m. år 2027)
Laddplatser för elbil	15 år	(t.o.m. år 2033)

Nyckeltalsdefinitioner

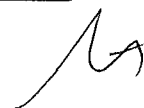
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 669 072	3 669 072
Telefon, bredband, TV	175 536	175 536
Vattenavgifter	81 874	81 036
Hyrer parkering	825 300	824 400
Övriga parkeringsintäkter	30 921	40 103
Driftskostnadsbidrag	53 033	55 891
Övriga intäkter	33 599	34 012
Återförda reserveringar	0	2 879
Brutto	4 869 335	4 882 929
Hyresförluster vakanser samt hyresrabatter parkering	-82 310	-116 550
Summa nettoomsättning	4 787 025	4 766 379



Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	145 012	131 417
Reparationer, löpande underhåll	151 994	119 849
Elavgifter	252 778	236 391
Uppvärmning	235 878	366 505
Vatten och avlopp	143 716	136 210
Renhållning	124 510	116 670
Försäkringar	46 323	43 895
Avgift till gemensamhetsanläggning	134 473	139 470
Telefon, bredband, TV	181 558	178 876
Övriga fastighetskostnader	26 902	32 821
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 590	43 470
Summa driftskostnader	<u>1 489 734</u>	<u>1 545 574</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Byte nödljusarmaturer	86 413	0
OVK	13 288	0
Stamspolning	52 500	0
Summa periodiskt underhåll	<u>152 201</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	482	0
Kommunikation	6 832	8 172
Porto	0	250
Revision	12 700	12 400
Föreningsmöten	2 255	1 475
Ekonomisk och administrativ förvaltning	107 810	106 055
Övriga förvaltningskostnader	3 023	3 766
Konsultarvoden	58 685	40 000
Övriga externa tjänster	11 294	10 861
Medlems- och föreningsavgifter	6 360	6 240
Övriga externa kostnader	1 725	0
Summa övriga externa kostnader	<u>211 166</u>	<u>189 219</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	93 000	91 000
Sociala kostnader	22 217	20 368
Summa arvoden, personalkostnader	<u>115 217</u>	<u>111 368</u>

Not 7 Finansiella intäkter

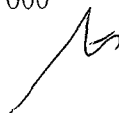
	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 215	2 589
Övriga ränteintäkter	86	74
Reavinst	0	1 150
Summa finansiella intäkter	<u>4 301</u>	<u>3 813</u>



Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 673 923	219 650 902
Inköp/Aktiveringar	136 224	23 021
Omklassificering	-47 195	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-18 818	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 744 134	219 673 923
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 432 217	-9 188 458
Årets avskrivningar	-2 248 440	-2 243 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 680 657	-11 432 217
Utgående planenligt värde	<u>206 063 477</u>	<u>208 241 706</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 337 000	81 337 000
Utgående planenligt värde	81 337 000	81 337 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>287 400 477</u>	<u>289 578 706</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 659 000	95 347 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	38 000 000
	166 659 000	133 347 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	162 000 000	129 000 000
Lokaler (garage)	4 659 000	4 347 000
	166 659 000	133 347 000



Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	150	150
Fordran varmvatten	33 200	32 600
Fordran Brf Catalinabacken	28 928	30 376
Övriga fordringar	20 949	17 967
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>83 227</u>	<u>81 093</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	1,81	2022-06-28	14 300 000
SE-Banken Bolån	2,17	2026-06-28	13 921 875
SE-Banken Bolån	2,57	2024-06-28	14 000 000
SE-Banken Bolån	0,71	2021-06-28	2 000 000
SE-Banken Bolån	0,79	2021-06-28	11 921 875
Summa:			56 143 750
Avgår kortfristig del			-825 000
Summa skulder till kreditinstitut			55 318 750
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			52 018 750

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>



Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skuld till Brf Catalinabacken	5 308	0
Förutbetalt investeringsbidrag för laddstationer	0	47 195
Skulder till MBF	1 100	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>6 408</u>	<u>47 195</u>

Täby 2020-02-17



Per Kassmyr
Ordförande



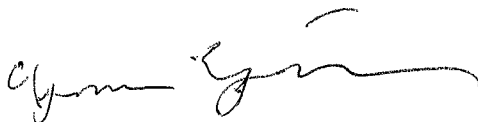
Per Denker



Lars Brehmer



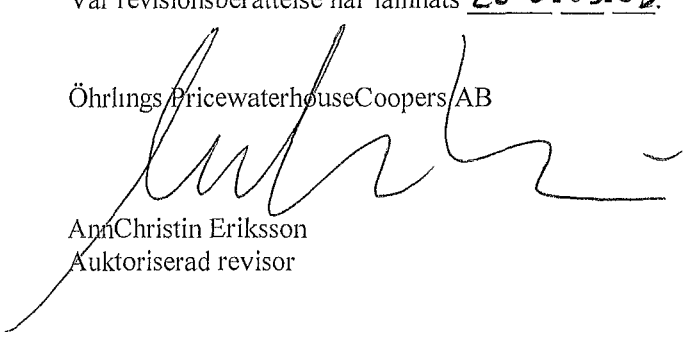
Elisabeth Harsem



Gunnar Göranson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor