

Årsredovisning för

Brf Catalinastranden

769609-1490

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Catalinastranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2024. Uppgift inom parentes avser föregående år. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 8 oktober 2003 fastigheten Hydroplanet 2 i Täby kommun. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus 4 - 5 våningar med totalt 33 bostadsrätter samt två mindre byggnader innehållande lokaler. Föreningen disponerar 33 garageplatser varav 8 är för laddning av elbilar och 16 uteplatser varav 4 är för laddning av elbilar.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 3 052 kvm. I fastigheten finns också 6 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 171 kvm.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-02-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetens långsiktiga värde och tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25kr/kvm lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Underhåll har planerats och utförs enligt fastställd underhållsplan. Avsättning görs årligen med 82 kr/kvm enligt underhållsplanen. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett kontinuerligt underhåll enligt den underhållsplan som justerats och fastställts under året.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Norrorts Boservice avseende teknisk förvaltning och jour. Föreningen har jouravtal med Kone avseende hissarna.

Samfälligheten

Gemensamhetsanläggningarna är fastställda 2007-11-02 och förvaltas av Södra Catalinagränds Samfällighetsförening. Brf Catalinastranden, med fastighetsbeteckning Hydroplanet 2, är delägare i gemensamhetsanläggningarna tillsammans med angränsande fastigheter; Hydroplanet 1-5, Hydroplanet 7, Hangaren 2, Bryggan 1, Kanslihuset 1 och Kanslihuset 3. Totalt 10 st.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar gator, p-platser, gångvägar, grönytor och planteringar, dagvattenledningar med brunnar, ytterbelysningar, markparkeringar, parkeringshus, vatten- och avloppsledningar med pumpstation. Föreningen disponerar 33 garageplatser varav 8 är för laddning av elbilar och 16 uteplatser varav 4 är för laddning av elbilar. Vår förenings ägarandel i hangaren är 18% och ca 19% av kostnaderna betalas motsvarande vår andel i respektive GA.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid
Paulina Modciszko	31 m2	Tillsvidare
Johavian Consulting AB	35 m2	Tillsvidare
Uno Design Kommunikation AB	35 m2	2026-01-11
Täby Resebyrå AB	35 m2	Tillsvidare
Norranatura AB	35 m2	2027-06-30
S:a Catalinagränds SFF	8 m2	2029-09-30

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Buö	Ledamot, ordförande och hyreslokaler
Hasse Samuelsson	Ledamot, ekonomi och parkering
Ove Lindström	Ledamot, fastighet, underhållsplan och nycklar
Bo Karlsson	Ledamot, trädgård, sophantering och brandskydd
Åslög Rosén	Ledamot, avgått i augusti
Ann-Charlotte Norgren	Suppleant, sekreterare och hemsida
Mikael Nordensåhl	Suppleant

Valberedning

Henrik Jonsson
Björn Liszka

Representanter i samfälligheten

Björn Buö	Ledamot
Ove Lindström	Suppleant

Revisorer

Mattias Segerros	Ordinarie, Segerros Revisionsbyrå AB
Johan Fransson	Suppleant, JF Revision AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 13 (11) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Stockholm.

Föreningens Ekonomi

Enligt de nya redovisningsregler som införts under 2014 kommer föreningen att tillämpa s. k. linjär avskrivning enligt regelverk K2. Avskrivningstiden är enligt nya planen satt till 110 år. Föreningens likviditet är god och påverkas inte av att årets resultat blir negativt på grund av ändrade avskrivningsregler.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare har under året varit Norrorts Boservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 44 (44) medlemmar.
Under året har 0 (2) överlåtelser skett.

Nya väsentliga avtal

Nytt avtal har skrivits med Kone för hissarnas skötsel och underhåll.
Avtalet med Norrorts Boservice AB för fastighetsskötsel har sagts upp och ett nytt avtal direkt med Rofas är under framtagande.
Avtalet med Bokdals trädgårdsanläggningar AB för trädgårdsskötsel är under omförhandling.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Den digitala plattformen Boappa har införts på prov för att snabbare och enklare kunna nå ut med information till medlemmarna och för medlemmarna att kommunicera med styrelsen. 19 av föreningens 33 lägenheter har anslutit sig till tjänsten.

Månadsavgiften har under 2024 varit oförändrad.

Underhållsplanen har uppdaterats med resultat att avsättningen är budgeterad att öka från 82 kr/kvm år till 92 kr/kvm år 2025 och framåt. Styrelsen samarbetar med Kone för att ta fram en detaljerad underhållsplan för våra fyra hissar. JM har genomfört en femårs besiktning av de renoverade fasaderna som befanns vara i gott skick.

En extra amortering om 200 000 kr på föreningens lån gjordes i slutet av december då likviditeten är god.

Hissarna i 35:an och 37:an har uppgraderats med nya drivmoduler, övriga hissar är sedan tidigare uppgraderade.

Bidrag har söks från Naturvårdsverket för utbyggnad av ytterligare två ladd-platser för bilar i garaget. Utbyggnaden har genomförts och en av ladd-platserna har hyrts ut. Företaget EWAYS som administrerat debitering av elbilsladdning gick in i företagsrekonstruktion och har bytts ut mot Voltiva AB.

En mycket uppskattad städdag genomfördes i maj där föreningen bjöd på hamburgare efter utfört arbete.

Föreningen fick en ny hyresgäst i hyreslokalerna i juli.

Avloppstammarna till lägenheterna i markplan har spolats.

Ett yttre vattenutkast har monterats på hyreslokalen 31A för att lättare kunna vattna med nya dräneringsslangar.

Filter i ventilationen har bytts i lägenheter och lokaler.

Medlemsmöte har genomförts i februari samt i november, då med presentation av 2025 års budget.

Processerna för felanmälan har förtydligats, kvalitetssäkrats och uppdaterats för att säkerställa att medlemmarna enkelt får hjälp att åtgärda fel.

Kostnaderna till Södra Catalinagränds Samfällighet (SCS) har stabiliserats men hangaren (garaget) kräver löpande underhåll.

Arbetet med pumpgropen fortsätter 2025.

I samarbete med kringliggande bostadsrättsföreningar har SCS infört nya parkeringsregler där hemtjänstpersonal nu kan parkera avgiftsfritt på gästparkeringsplatser och p-vakter kan bötfälla de bilister som parkerar olovligen på vägar och trottoarer.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (kr)	3 042 466	3 017 331	2 660 611	2 669 789
Resultat efter finansiella poster (kr)	-648 486	-269 851	-1 015 746	-118 023
Soliditet (%)	78,8	78,3	78,3	78,3
Lån/kvm bostadsyta (kr)	7 147	7 344	7 475	7 607
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	6 768	6 954	7 079	7 203
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	733	733	638	638
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	73,6	74,2	73,1	72,9
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	207	189	172	165
Räntekänslighet (%)	10	10	12	12
Genomsnittlig låneränta (%)	3,19	2,11	0,99	0,88
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	141	191	177	238

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningarna, resultat före avskrivningar är positivt.
Se kassaflödesanalysen för mer info.

Definitioner nyckeltal

Nettoomsättning (kr)	Föreningens intäkter exklusive ränteintäkter.
Resultat efter finansiella poster (kr)	Årets resultat inklusive avskrivningar.
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar. Hur stor del av föreningens kapital som inte är lån.
Lån/kvm bostadsyta (kr)	Lån genom bostadsyta.
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta.
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter. Anger hur stor del av föreningens kostnader som betalas med årsavgiften.
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta.
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift. Anger hur många % årsavgiften behöver höjas om räntan på lånen stiger med 1 %.
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån.
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta. Föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov och kostnadsökningar.

Förändring Eget Kapital

	Medlems insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	87 725 000	2 545 034	-4 414 705	-269 851
Disposition av föregående års resultat		214 677	-484 528	269 851
Årets resultat				-648 486
Belopp vid årets utgång	87 725 000	2 759 711	-4 899 233	-648 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:	
balanserat resultat	-4 899 233
årets resultat	-648 486
	-5 547 719
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	251 345
i ny räkning överföres	-5 799 064
	-5 547 719

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 042 466	3 017 331
Summa intäkter		3 042 466	3 017 331
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 920 478	-1 724 999
Övriga externa kostnader	3	-122 666	-134 470
Personalkostnader	4	-123 905	-102 832
Avskrivningar	5	-885 237	-885 237
Summa rörelsens kostnader		-3 052 286	-2 847 538
Rörelseresultat		-9 820	169 793
Finansiella poster			
Ränteintäkter		56 856	32 235
Räntekostnader		-695 522	-471 879
Summa finansiella poster		-638 666	-439 644
ÅRETS RESULTAT		-648 486	-269 851

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	106 110 988	106 996 225
Summa materiella anläggningstillgångar		106 110 988	106 996 225
Summa anläggningstillgångar		106 110 988	106 996 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	150 655	323 280
Summa kortfristiga fordringar		150 664	323 288
Kassa och bank			
Bank		1 549 827	1 937 598
Summa kassa och bank		1 549 827	1 937 598
Summa omsättningstillgångar		1 700 491	2 260 886
SUMMA TILLGÅNGAR		107 811 479	109 257 111

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 634 000	52 634 000
Upplåtelseavgifter		35 091 000	35 091 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 759 711	2 545 034
Summa bundet eget kapital		90 484 711	90 270 034
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 899 233	-4 414 705
Årets resultat		-648 486	-269 851
Summa fritt eget kapital		-5 547 719	-4 684 556
Summa eget kapital		84 936 992	85 585 478
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	8 166 250	15 295 054
Summa långfristiga skulder		8 166 250	15 295 054
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	13 647 104	7 118 904
Depositioner		54 250	59 685
Leverantörsskulder		195 538	360 471
Skatteskulder		199 987	196 324
Övriga skulder		100 757	93 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	510 601	547 700
Summa kortfristiga skulder		14 708 237	8 376 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 811 479	109 257 111

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-9 821	169 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	885 237	885 237
Erhållen ränta	56 856	32 235
Betald ränta	-695 521	-471 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 751	615 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	172 623	-172 250
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-196 542	258 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 832	701 573
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-600 604	-400 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 604	-400 604
Årets kassaflöde	-387 772	300 969
Likvida medel vid årets början	1 937 598	1 636 629
Likvida medel vid årets slut	1 549 826	1 937 598

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en linjär avskrivningsplan.

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för i anspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 237 910	2 237 910
Hysesintäkter lokaler	423 529	392 394
Hysesintäkter garage	293 700	292 200
Hysesintäkter p-plats	45 700	47 972
El p-plats	14 738	7 250
Fastighetsskatt lokaler	26 186	26 022
Betalningspåminnelse och krav	703	466
Övriga intäkter	-	13 117
	3 042 466	3 017 331

Not 2 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	49 068	38 340
Trädgårdsskötsel	102 452	110 492
Snöröjning/sandning	58 100	69 809
Städning entreprenad	101 938	125 754
Gemensamhetsanläggning	315 930	107 245
Löpande reparationer	-12 284	199 266
Reparationer enligt plan	218 637	-
Självrisker	15 000	-
Hiss kostnader	81 232	171 300
Övriga fastighetskostnader	3 091	1 800
El	78 271	80 742
Uppvärmning	487 410	450 417
Vatten	100 789	76 866
Sophämtning	67 810	48 618
Kabel TV	96 876	93 820
Fastighetsförsäkring	55 490	51 213
Fastighetsskatt	100 668	99 317
	1 920 478	1 724 999

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	19 745	19 652
Stämman	25 593	10 877
Ekonomisk förvaltning	62 169	52 372
Medlemsavgifter	-	5 510
Administrationskostnader	15 159	46 059
	122 666	134 470

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	103 140	86 940
Arvode valberedning	3 300	3 000
Sociala kostnader	17 465	12 892
	123 905	102 832

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	91 479 080	91 479 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	91 479 080	91 479 080

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 807 775	-10 922 538
Årets avskrivningar	-885 237	-885 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 693 012	-11 807 775

Bokfört värde mark

Bokfört värde byggnad och mark	27 324 920	27 324 920
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	65 308 000	65 308 000
Taxeringsvärde mark	31 364 000	31 364 000
	96 672 000	96 672 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	23 746	22 246
Förutbetald samfällighetsavgift	72 989	246 786
Tele2	24 944	24 083
Förutbetalda kostnader	28 976	30 165
	150 655	323 280

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	3,84 %	2025-10-30	6 813 804	7 013 804
Stadshypotek**	2,95 %	2025-12-30	6 833 300	7 118 904
Stadshypotek	4,44 %	2026-09-30	8 166 250	8 281 250
			21 813 354	22 413 958
Kortfristig skuld*			-13 647 104	-7 118 904
			8 166 250	15 295 054

*Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld

** Knuten mot STIBOR 3M

Fastighetsinteckningar	31 078 000	31 078 000
------------------------	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	22 364	22 444
Förutbetald årsavgift	322 249	305 655
Upplupna värmekostnader	-	87 652
Upplupna kostnader samfällighet	27 244	-
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	91 980	91 980
Upplupna sociala kostnader	28 278	28 278
Övriga interimsskulder	8 486	1 691
	510 601	547 700

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Björn Buö
Ordförande

Hasse Samuelsson
Ledamot

Ove Lindström
Ledamot

Bo Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mattias Segerros
Segerros Revisionsbyrå AB