

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF CATALINAHÖJDEN

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen CATALINAHÖJDEN

Tid: Tisdagen den 16 april 2024, kl. 19:00

Lokal: Restaurang Pont, Catalinatorget 19

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоорdförande samt anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Catalinahöjden
Org nr 769622-1840

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2023-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Åsa Lehto	Ordförande	2024
Lars Norman	Ledamot	2024
Joakim Wahlqvist	Ledamot	2024
Maria Torres	Ledamot	2024
Per Harsem	Ledamot	2024
Birgitta Nordström	Suppleant	2024
Ulf Holmerin	Suppleant	2024

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

Föreningen har 2023-05-29 hållit en extra föreningsstämma för beslut om antagande av nya stadgar och investering i gemensamhet, se; *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-19.

Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning intill nästa årsstämma valdes Eva Andersson (sammanställande) 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 (105 000 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 24 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2074.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam Ömsesidig Sakförsäkring 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, lekyta 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 händelser under och efter räkenskapsåret

En extra låneamortering 650 ksek har gjorts i samband med låneomsättning i juni 2023.

Underhållsplanen är uppdaterad och omfattar underhåll de kommande 50 åren.

Nya stadgar godkända av Bolagsverket 2023-06-19. Föreningen har antagit de nya stadgarna genom två enhälliga beslut på varandra efterföljande stämmor, vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 samt extra föreningsstämma 2023-05-29.

JMs garantiarbete med sockeln vid Catalinabacken 6 är färdigställda inkl återställning av växter. I samband med återställningen uppgaderades rabatten vid Catalinabackens entré med lavendel. Kostnaden blev 6 250 kr som delats 50/50 med vår grannförening.

Uppsägning av hissavtalet med Kone har gjorts då vi inte varit helt nöjda med deras service. Ett nytt avtal är tecknat med Elevate och gäller från 2024-01-01.

Uppsägning av avtalet med MBF för ekonomisk förvaltning har gjorts. Avtalet löper ut i december 2025.

Under året har vi sagt upp samarbetet med Eways (elladdstolpar) och hanterar sedan mittan av året därmed avläsningen av laddstolparna själva. Vi har även förbättrat lastbalanseringen för laddstolparna. Kostnaden för detta har tagits upp för avskrivning om 10 år med start 2023, se not 9.

10 nya laddstolpar är installerade i garaget och bidrag från Naturvårdsverkets klimatkliv har erhållits. Kostnaden för detta har tagits upp för avskrivning om 15 år med start 2023, se not 9.

Då föreningen debiterar medlemmarnas laddning/elförbrukning vid laddstolparna via individuell mätning och debitering (IMD) har föreningen rätten att göra avdrag för den ingående momsen på årets investeringar.

Föreningen har under året utfört en del periodiskt underhåll, kostnaderna finns specificerade i not 6.

Fjärrvärmekostnaden har ökat i år varav ca 125 tsek avser efterdebitering för 2022.

Med bakgrund av osäkerheten avseende ränteutvecklingen och elpris samt de ökade fjärrvärmeavgifterna har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Styrelsen har under januari 2023 genomfört den stadgeenliga besiktningen av föreningens fastigheter och övriga tillgångar.

För gemensamhetsanläggningen med vår grannförening har vi:

- Omförhandlat bevakning av parkeringen med Apcoa Parking Sverige AB. Kostnadsfritt har de målat om våra utvändiga parkeringslinjer.
- Tecknat 1-årsavtal med Bokdals AB angående vår/sommar/höst underhåll av gemensamma utomhusytor. Sagt upp ovan nämnda avtal vid årsslutet 2023 då vi inte varit helt nöjda med skötseln av utomhusytorna. Nytt avtal har tecknats med AB Rosen Trädgårdar & Ting som gäller från 2024-04-01.
- Vi har uppgraderat ljuskällorna till led i utebelysningen samt miljörum. Vi har även gjort planteringskomplettering i tre av bostadsgårdens rabatter.

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	kr	5 090 988	4 935 276	4 756 259	4 774 593
Resultat efter finansiella poster	kr	-910 087	-784 531	-947 489	-415 240
Soliditet	%	82	81	81	81
Likviditet	%	129	145	152	147
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	624	594	594	594
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	669			
Skuldsättning per kvm	kr	6 598	6 790	7 001	7 147
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 222	8 460	8 723	8 906
Energikostnad per kvm	kr	122	111	114	68
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,2	14,2	14,7	15,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,3			
Sparande per kvm	kr	178	204	184	252
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	79,52			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, och varmvatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för statligt elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden, där styrelsen arbetar med föreningens planering av framtida fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. sträcker sig t.o.m. år 2074. Föreningens aktuella avgiftsnivå beslutad från och med 2024-01-01 tar hänsyn till avsättning för framtida underhåll enligt upprättad aktuell underhållsplan.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	94 798 000	139 992 000	2 411 649	-6 253 047	-784 531
Reservering till yttre fond			646 000	-646 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-84 118	84 118	
Balansering av föregående års resultat				-784 531	784 531
Årets resultat					<u>-910 087</u>
Belopp vid årets utgång	94 798 000	139 992 000	2 973 531	-7 599 460	-910 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 599 460
Årets resultat	-910 087
	<u>-8 509 547</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	646 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-106 856
I ny räkning balanseras	-9 048 691
	<u>-8 509 547</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-910 087
Dispositioner	-539 144
	<u>-1 449 231</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 512 675
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 090 988	4 935 275
Övriga rörelseintäkter	4	106 167	32 787
Summa rörelseintäkter		5 197 155	4 968 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-2 107 192	-1 953 292
Periodiskt underhåll	6	-106 856	-84 118
Övriga externa kostnader	7	-240 491	-197 296
Arvoden och personalkostnader	8	-126 060	-112 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 278 025	-2 268 981
Summa rörelsekostnader		-4 858 624	-4 616 454
Rörelseresultat		338 531	351 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	37 986	8 394
Räntekostnader		-1 286 604	-1 144 533
Summa finansiella poster		-1 248 618	-1 136 139
Resultat efter finansiella poster		-910 087	-784 531
Årets resultat		-910 087	-784 531
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-910 087	-784 531
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		106 856	84 118
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-646 000	-646 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 449 231	-1 346 413

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	278 692 558	280 838 955
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		278 692 558	280 838 955
Summa anläggningstillgångar		278 692 558	280 838 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 570	14 121
Övriga fordringar	10	136 297	215 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 580	57 755
Klientmedel i SHB		2 144 987	2 177 181
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 343 434	2 464 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		16 190	17 940
<i>Summa kassa och bank</i>		16 190	17 940
Summa omsättningstillgångar		2 359 624	2 482 177
Summa tillgångar		281 052 182	283 321 132

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		234 790 000	234 790 000
Fond för yttre underhåll		2 973 531	2 411 649
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>237 763 531</u>	<u>237 201 649</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 599 460	-6 253 047
Årets resultat		-910 087	-784 531
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-8 509 547</u>	<u>-7 037 578</u>
Summa eget kapital		229 253 984	230 164 071
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	35 218 750	50 043 750
Summa långfristiga skulder		35 218 750	50 043 750
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	15 575 000	2 225 000
Leverantörsskulder		158 777	148 505
Skatteskulder		4 674	11 164
Övriga skulder	13	60	1 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		840 937	726 914
Summa kortfristiga skulder		16 579 448	3 113 311
Summa eget kapital och skulder		281 052 182	283 321 132

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat före finansiella poster	338 531	351 609
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 278 025	2 268 981

Erhållen ränta	37 986	8 394
Erlagd ränta	-1 284 854	-1 142 753
Finansiella kostnader	-1 750	-1 780

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 367 938	1 484 451
---	------------------	------------------

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning kundfordringar	14 121	-14 121
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	74 488	-21 313
Ökning/minskning leverantörsskulder	10 272	-26 644
Ökning/minskning kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut	105 865	-60 741

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 572 684	1 361 632
--	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-237 093	-18 375
Bidrag Naturvårdsverket	105 464	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 629	-18 375
---	-----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 475 000	-1 625 000
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 475 000	-1 625 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	-33 945	-281 743
Likvida medel vid årets början	2 195 121	2 476 865
Öresavrundning	1	-1

Likvida medel vid årets slut	2 161 177	2 195 121
-------------------------------------	------------------	------------------

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)
Automatisk bevattning av grönytor	10 år	(t.o.m. år 2029)
Laddplatser för elbil (2019)	15 år	(t.o.m. år 2033)
Laddplatser för elbil (2021)	15 år	(t.o.m. år 2035)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 kommer vi fortsätta att utreda möjligheten att installera IMD, individuella elmätare enligt stämmobeslut vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 samt extra föreningsstämma 2023-05-29. Detta för våra medlemmar skall slippa de individuella kostnaderna för elnätet.

För att hålla nere framtida elkostnader fortsätter även utredningen om möjligheten att installera solpaneler på föreningens två tak.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 852 300	3 669 072
Telefoni, bredband, TV	190 440	175 536
Vattenavgifter	89 991	67 711
Hyror parkering	884 250	872 450
Elavgifter, laddstolpar	42 943	32 702
Parkeringsintäkter, moms*	56 435	116 682
Gästlägenhet	29 100	28 800
Driftskostnadsbidrag	28 357	73 800
Övriga intäkter	24 538	797
Brutto	5 198 354	5 037 550
Hyresförluster vakanser samt hyresrabatter parkering	-107 366	-102 275
Summa nettoomsättning	<u>5 090 988</u>	<u>4 935 275</u>

*Innefattar 2022 retroaktiv avräkning mot Apcoa Parking Sverige AB.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni.

Årsavgiften för varmvatten IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Statligt elstöd	106 167	0
Försäkringsersättning	0	32 787
Summa övriga rörelseintäkter	<u>106 167</u>	<u>32 787</u>

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	282 170	265 393
Reparationer, löpande underhåll	318 372	239 509
Elavgifter	335 515	557 682
Uppvärmning	448 483	124 500
Vatten och avlopp	153 341	171 578
Renhållning	116 715	110 677
Försäkringar	62 763	55 813
Avgift till gemensamhetsanläggning	126 998	165 488
Telefoni, bredband, TV	181 276	181 276
Övriga fastighetskostnader	25 559	25 377
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 000	56 000
Summa driftskostnader	2 107 192	1 953 293

Not 6 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Byte nödljusarmaturer inkl. batterier	24 156	0
Byte vattenmätare, IMD varmvatten	52 700	0
Fastighetsautomation, undercentral	30 000	0
Byte nödljus, garage	0	31 875
Linjeskapare, nödtelefon hiss	0	25 000
Underhåll, gård	0	13 049
Linjemålning garage	0	14 194
Summa periodiskt underhåll	106 856	84 118

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier	648	9 757
Kontorsmaterial	0	489
Kommunikation	12 064	5 225
Porto	220	104
Revision	30 000	16 600
Föreningsmöten	2 398	3 050
Ekonomisk och administrativ förvaltning	119 800	118 200
Övriga förvaltningskostnader	24 585	9 703
Konsultarvoden	0	938
Övriga externa tjänster	43 996	26 550
Medlems- och föreningsavgifter	6 780	6 680
Summa övriga externa kostnader	240 491	197 296

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	105 000	96 600
Sociala kostnader	21 060	16 167
Summa arvoden, personalkostnader	<u>126 060</u>	<u>112 767</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 979 823	219 961 448
Inköp/Aktiveringar	131 628	18 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 111 451	219 979 823
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 477 868	-18 208 887
Årets avskrivningar	-2 278 025	-2 268 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 755 893	-20 477 868
Utgående planenligt värde	<u>197 355 558</u>	<u>199 501 955</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>278 692 558</u>	<u>280 838 955</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	149 600 000	149 600 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
	<u>210 600 000</u>	<u>210 600 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	205 000 000	205 000 000
Lokaler (garage)	5 600 000	5 600 000
	<u>210 600 000</u>	<u>210 600 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 753	287
Skattefordringar, moms	33 245	0
Fordran varmvatten, medlemmar	32 000	24 664
Fordran Brf Catalinabacken, avräkning GA	23 534	51 495
Fordran Eways, elavgifter laddplatser	16 734	15 568
Fordran Apcoa, intäkter parkeringsautomat	23 031	111 166
Fordran gästlägenhet	6 000	12 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>136 297</u>	<u>215 180</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	4,68	2024-06-28	750 000
SE-Banken Bolån	2,57	2024-06-28	14 000 000
SE-Banken Bolån	0,75	2025-06-28	10 890 625
SE-Banken Bolån	2,17	2026-06-28	12 890 625
SE-Banken Bolån	4,08	2027-06-28	12 262 500
Summa skulder till kreditinstitut			50 793 750
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-825 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 750 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			35 218 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			46 668 750

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	0	1 728
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>60</u>	<u>1 728</u>

Täby, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lars Norman

Åsa Lehto
Ordförande

Joakim Wahlqvist

Maria Torres

Per Harsem

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

LARS NORMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS NORMAN

Lars Norman

2024-03-12 22:06:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.23.164.133

ÅSA LEHTO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA LEHTO

Åsa Lehto

2024-03-13 06:26:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.7.36

MARIA TORRES Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria-Ines Torres Zuniga

Maria Torres

2024-03-13 12:46:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.7.251

JOAKIM WAHLQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Joakim Wahlqvist

Joakim Wahlqvist

2024-03-13 05:48:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.104.229

PER HARSEM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER HARSEM

Per Harsem

2024-03-13 09:33:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.7.140

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-18 12:33:59 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist	Datum
Johan Malmqvist	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.93

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Catalinahöjden, org.nr 769622-1840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Catalinahöjden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Catalinahöjden för år 2023 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

JOHAN MALMQVIST Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-18 12:33:48 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist	Datum
Johan Malmqvist	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.93