

Årsredovisning för  
**Brf Catalinakajen**  
769610-3469  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

*Handwritten signature and initials*  
ts  
tb 82

Styrelsen för Brf Catalinakajen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 2018-12-04.

Föreningens adress är Södra Catalinagränd 23, 183 68 Täby. Föreningens fastighet, Täby Hydroplane 5, förvärvades 2004.

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

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

Byggnadernas totalyta är 6827 kvadratmeter, varav 6102 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 725 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa sedan 2017-10-01. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har kollektivt tecknat försäkring hos Trygghansa 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. Under 2018 har samfällighetens kostnader påverkats av att lantmäteridom rörande gemensam gatumark och grönytor samt pumpanläggningar implementerats. Föreningens andel av förvaltningskostnaderna 2018 var drygt 40 %.

#### Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 18 april 2018 haft följande sammansättning:

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Folke Snickars        | Ledamot, ordförande  |
| Ewa Engström          | Ledamot, sekreterare |
| Susanne Rosencrantz   | Ledmot, kassör       |
| Johan Jernberg        | Ledamot              |
| Sven-Gunnar Gremlin   | Ledamot              |
| Ann-Christin Snickars | Suppleant            |

#### Revisor

Carina Toresson Toresson Revision AB

#### Valberedning

Marie Louise Sernhed Sammankallande  
Erik Westin

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Folke Snickars och Anette Gremlin representerar föreningen i SCS styrelse.

d

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 97 (97) medlemmar.  
Under året har 6 (1) överlåtelser skett.

### Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fem lokaler har fått nya hyresgäster. Omsättningen av lokaler har skett utan att föreningen förlorat någon hyresintäkt.

Stamspolning har skett i samtliga lägenheter.

I enlighet med § 14 i stadgarna har styrelsen besiktigt fastighetsbeståndet.

En arbetsgrupp bestående av Folke Snickars, Sven-Gunnar Gremlin med Leif Amneby som adjungerad har under året fortsatt arbetet att med hjälp av externa konsulter undersöka våra fasader och tak för att fastställa om skador finns. Ett flertal möten har hållits med JM. Nuvarande status är att beslut om tidplan för renovering av fasaderna fattats genom överenskommelse med JM. Enligt överenskommelsen är preliminärt startår för fasadrenoveringen 2021.

Styrelsen beslutade under året att fortsatt avvakta med projektet med modernisering av sophantering. Ambitionen är att i ett senare skede genomföra det i samarbete med våra grannföreningar för att kostnadseffektivisera.

Tidigare år har en förundersökning har gjorts med hjälp av företaget ENEX gällande föreningens värmesystem. Styrelsen har under året arbetat med att ta fram alternativa anbud. Projektets genomförande har flyttats fram i avvaktan på fasadrenoveringen.

Vi har under året bytt serviceleverantör för våra hissar till Hiss-Craft AB. Samtidigt har vi bytt avtalstyp. Nu betalar vi en lägre grundavgift och får betala i särskild ordning för varje åtgärd.

Styrelsen har under året beslutat att permanenta systemet för hantering av branddörrar genom att införskaffa magnetlås som utlöses automatiskt vid eventuell brand i enlighet med system som finns vid brf Flygbryggan.

Styrelsen har arbetat aktivt med att hitta nya hyresgäster för ledigblivna lokaler. I samband med det har renovering av vissa lokaler genomförts. Ett avskiljande plank har byggts mellan två lokaler i torghuset. Under året har styrelsen lagt ner ett stort arbete på att göra en aktuell skyltning utanför våra lokaler.

Ett avstämningsmöte har hållits inom trädgårdsgruppen inför städdagen den 6 maj. En aktivitet anordnades en helg i juni för att ge medlemmar möjlighet att rensa sina förråd från grovsopor och byggnadsmaterial och slänga i en container.

Vår sommarfest med kräftor och annat gott gick i år av stapeln den 25 augusti. Vädret var bra och stämningen hög intill den nymålade lekstugan vid Södra Catalinagränd 15.

Föreningen har under året haft två representanter i samfällighetsföreningen SCS styrelse. Viktiga frågor för SCS har varit underhåll av hangarbyggnaden samt implementering av lantmåteridom från 2016-09-26. Beslut har fattats att under 2019 genomföra skrotning av hangarens betongtak med hjälp av företaget Spännbalkkonsult SBK AB. För arbetet har antikvariskt bidrag erhållits från länsstyrelsen och JM.

Ett omfattande arbete har lagts ner på att implementera lantmåteridom från 2016 där nya andelstal för gemensamhetsanläggningarna gatumark och grönytor runt hangaren och pumpsystem för avlopp beslutats. Vissa förvaltningskostnader har reglerats retroaktivt.

Föreningen har aktivt deltagit i samarbetet med övriga bostadsrättsföreningar i området inom ramen för Hägernäs Strands Forum.

Under året har styrelsen på förekommen anledning utarbetat rutiner för hantering av störningsanmälningar.

cl



Den 25 maj började dataskyddsförordningen (GDPR) att gälla. Den nya förordningen berör även vår verksamhet. Vi fick under året tillstånd från våra medlemmar att föra nödvändiga register och intygade även att styrelsen arbetar i enlighet med GDPR.

Tio nummer av Infoblad Catalinakajen har skickats ut under 2018.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

| Verksamhet                    | Yta     | Löptid     |
|-------------------------------|---------|------------|
| Hundkuranten AB               | 53 kvm  | 2021-08-30 |
| Chic HägernäsStrand HB        | 98 kvm  | 2020-09-30 |
| Riolex AB                     | 38 kvm  | 2020-08-01 |
| Hjort VVS AB                  | 78 kvm  | 2020-09-30 |
| Forstena Energi & Kontroll AB | 103 kvm | 2020-10-31 |
| Proon AB                      | 41 kvm  | 2020-10-05 |
| Operakliniken AB              | 38 kvm  | 2021-10-31 |
| KAOZ Consulting & Retail AB   | 35 kvm  | 2019-09-30 |
| Hallberg Ekonomikonsult AB    | 35 kvm  | 2021-03-31 |
| Stockwik Förvaltning AB       | 35 kvm  | 2022-10-31 |
| Entreprenadssystem i Sthlm AB | 35 kvm  | 2020-04-30 |
| Sveaviken Byggnads AB         | 35 kvm  | 2021-05-31 |
| Bamboo Collection AB          | 35 kvm  | 2021-03-31 |
| Silver Konsulter AB           | 35 kvm  | 2020-12-31 |
| Royal Blue AB                 | 35 kvm  | 2020-09-30 |

Standardavtalen löper på 3 år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid. Under året har kontrakten utvecklats med klausuler som bygger på föreningens ordningsregler. Sådana ordningsregler för hyresgäster har tagits fram under året.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Föreningen har avtal med följande leverantörer:

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Bredband/ TV-leverantör/Telefoni | Com Hem                       |
| Fastighetsförvaltning            | ROFAS                         |
| Trädgårdsskötsel                 | Bokdals Trädgårdsanläggningar |
| Städning                         | Indoor Professional           |
| Entrémattor                      | Initial                       |
| Sophantering                     | Sita                          |
| Skadedjurssanering               | Anticimex                     |
| Värme                            | E-on                          |
| Vatten/avlopp                    | Roslagsvatten                 |
| Snöröjning                       | Alltrac                       |
| Hissar                           | Hisscraft                     |
| Ei                               | Ellevio / Jämtkraft           |
| Larmtelefoni i hissar            | Tele 2                        |
| Försäkringar                     | Trygghansa                    |
| Ekonomisk förvaltning            | Norrorts Boservice            |
| Lägenhetsförteckning             | Norrorts Boservice            |
| Placeringar likvida medel        | ResursBank                    |
| Bostadsrättsfrågor               | Bostadsrätterna               |
| Revision/rådgivning              | Toresson Revision             |

Omförhandling har skett av avtal med städbolag.  
Föreningen har bytt serviceleverantör för våra hissar.

cl

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och intäkterna blev något högre än 2017. Ökningen förklaras huvudsakligen av ökade hyresintäkter från lokaler samt garage, p-plats och förråd.

Rörelsekostnaderna ökade något jämfört med 2017. Dessa bestod bl.a av kostnader för stamspolning, reparation av hissar samt fönsterputs. Inga kostnader har belastat underhållsfonden under året.

Årets resultat blev något högre än budgeterat vilket bland annat förklaras av att vissa arbeten sköts på framtiden med anledning av den kommande fasadrenoveringen.

Räntekostnaderna blev något lägre än 2017 vilket förklaras av amortering under året samt lägre ränta på ett av föreningens lån.

Föreningens lån, som alla är placerade hos Handelsbanken/Stadshypotek, uppgick per 2018-12-31 till 55,8 mkr. Under 2018 har 1,8 mkr amorterats och tre lån har omförhandlas.

Avsättningar till underhållsfonden (yttre underhåll) är en viktig del av föreningens ekonomi. Stadgarna stipulerar en minimiavsättning på 25 kr/kvm lägenhetsyta vilket motsvarar 153 tkr per år. För att täcka det förväntade underhållsbehovet i framtiden är det styrelsens bedömning att avsättningen för 2018 bör uppgå till 600 tkr, vilket är lika med avsättningen 2017.

Efter genomfört budgetarbete beslutade styrelsen att oförändrad årsavgift ska utgå 2019.

| Nyckeltal                                      | 2018    | 2017    | 2016     | 2015     |
|--|---------|---------|----------|----------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                  | 584     | 584     | 535      | 584      |
| Hyror/kvm hyresrättsyta                        | 1 609   | 1 564   | 1 542    | 1 539    |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                        | 9 149   | 9 444   | 9 575    | 9 673    |
| Nettoomsättning (tkr)                          | 5 519   | 5 410   | 5 093    | 5 401    |
| Värmekostnad/kvm totalyta                      | 134     | 137     | 133      | 117      |
| Genomsnittlig låneränta (%)                    | 1,18    | 1,19    | 1,19     | 2,16     |
| Soliditet (%)                                  | 75      | 74      | 74       | 74       |
| Resultat                                       | -61 676 | -39 070 | -290 835 | -290 193 |
| Avsättning underhållsfond/kvm byggnadsyta (kr) | 88      | 88      | 88       | 88       |

### Skatter och avgifter

2018 är fastighetsavgiften för flerbostadshus 1 337 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften har tidigare varit reducerad, men från 2017 utgår full avgift för alla lägenheter i föreningen. Lokaler och föreningens andel av hangaren beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

### Förändring Eget Kapital

|                             | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång     | 101 896 000        | 68 156 000          | 3 357 989       | -1 739 375          | -39 070        |
| Årets avsättning yttre fond |                    |                     | 600 000         | -639 070            | 39 070         |
| Årets resultat              |                    |                     |                 |                     | -61 676        |
| Belopp vid årets utgång     | 101 896 000        | 68 156 000          | 3 957 989       | -2 378 445          | -61 676        |

d

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| balanserat resultat            | -2 378 446        |
| årets resultat                 | -61 676           |
|                                | <u>-2 440 122</u> |
| disponeras så att              |                   |
| Avsättning till underhållsfond | 600 000           |
| I ny räkning överföres         | -3 040 122        |
|                                | <u>-2 440 122</u> |

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

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Intäkter</b>                               |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                               | 1          | 5 518 854                         | 5 410 129                         |
| Övriga intäkter                               |            | 419                               | -                                 |
| <b>Summa intäkter</b>                         |            | <u>5 519 273</u>                  | <u>5 410 129</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                               | 2          | -3 130 032                        | -2 983 289                        |
| Övriga externa kostnader                      | 3          | -156 498                          | -145 564                          |
| Personalkostnader                             | 4          | -158 059                          | -162 110                          |
| Avskrivningar                                 |            | -1 470 188                        | -1 470 188                        |
| <b>Summa kostnader</b>                        |            | <u>-4 914 777</u>                 | <u>-4 761 151</u>                 |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>       |            | <u>604 496</u>                    | <u>648 978</u>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                     |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                 |            | 1 321                             | 1 188                             |
| Räntekostnader                                |            | -667 493                          | -689 236                          |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |            | <u>-666 172</u>                   | <u>-688 048</u>                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                         |            | <u>-61 676</u>                    | <u>-39 070</u>                    |

d

## Balansräkning

| Belopp i kr                                   | Not | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 5   | 227 089 202        | 228 559 390        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>227 089 202</b> | <b>228 559 390</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>227 089 202</b> | <b>228 559 390</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6   | 361 147            | 409 076            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>361 147</b>     | <b>409 076</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Bank  |     | 1 630 316          | 1 935 690          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 630 316</b>   | <b>1 935 690</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 991 463</b>   | <b>2 344 766</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>229 080 665</b> | <b>230 904 156</b> |

d

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |     | 101 896 000        | 101 896 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 68 156 000         | 68 156 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 957 989          | 3 357 989          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>174 009 989</b> | <b>173 409 989</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -2 378 446         | -1 739 375         |
| Årets resultat                               |     | -61 676            | -39 070            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 440 122</b>  | <b>-1 778 445</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>171 569 867</b> | <b>171 631 544</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Fastighetslån                                | 7   | 55 227 608         | 56 827 608         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>55 227 608</b>  | <b>56 827 608</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Kortfristig del av fastighetslån             |     | 600 000            | 800 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 305 485            | 315 765            |
| Skatteskulder                                |     | 379 953            | 373 924            |
| Övriga skulder                               |     | 140 166            | 149 053            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8   | 857 586            | 806 262            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 283 190</b>   | <b>2 445 004</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>229 080 665</b> | <b>230 904 156</b> |

0

Handwritten signature and initials, possibly 'SE'.



## 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 intäktföres 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 6.

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

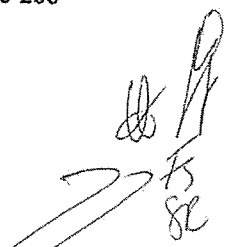
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

## Not 1 Nettoomsättning

|                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 3 563 556        | 3 563 556        |
| Hyresintäkter lokaler           | 1 166 167        | 1 134 073        |
| Hyresintäkter garage och förråd | 668 503          | 609 750          |
| Hyresintäkter p-plats           | 114 082          | 102 750          |
| Intäkter laddningsbox           | 6 546            | -                |
|                                 | <u>5 518 854</u> | <u>5 410 129</u> |

## Not 2 Driftskostnader

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel             | 198 947          | 126 945          |
| Snöröjning / sandning         | 84 551           | 60 025           |
| Städning, entrémattor         | 110 710          | 106 379          |
| Trädgårdsskötsel              | 129 593          | 141 525          |
| Hissar besiktning/larmtelefon | 181 276          | 140 739          |
| Reparation och underhåll      | 292 633          | 267 904          |
| El                            | 103 443          | 97 526           |
| El laddstolpar                | 1 311            | -                |
| Värme                         | 914 214          | 932 228          |
| Vatten                        | 116 665          | 177 447          |
| Sophämtning                   | 110 344          | 103 203          |
| Fastighetsförsäkring          | 112 352          | 80 917           |
| Samfällighetsavgift           | 355 642          | 312 020          |
| Kabel TV                      | 226 016          | 226 802          |
| Fastighetsskatt               | 191 393          | 208 832          |
| Övriga kostnader fastighet    | 942              | 797              |
|                               | <u>3 130 032</u> | <u>2 983 289</u> |



### Not 3 Övriga externa kostnader

|                     | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|---------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden    | 15 905         | 15 905         |
| Föreningskostnader  | 13 368         | 11 104         |
| Styrelseomkostnader | 4 494          | 10 072         |
| Förvaltningsarvode  | 80 084         | 73 140         |
| Konsultarvode       | 16 884         | 12 235         |
| Telefon och IT      | 7 924          | 8 169          |
| Medlemsavgifter     | 9 710          | 9 710          |
| Administration      | 8 129          | 5 229          |
|                     | <u>156 498</u> | <u>145 564</u> |

### Not 4 Personalkostnader

|                  |                |                |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 108 000        | 108 000        |
| Löner            | 10 000         | 10 000         |
| Valberedning     | 8 000          | 12 000         |
| Sociala avgifter | 32 059         | 32 110         |
|                  | <u>158 059</u> | <u>162 110</u> |

### Not 5 Byggnader

#### Ackumulerade anskaffningsvärden:

|                                    |                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | <u>170 747 068</u> | <u>170 747 068</u> |
|                                    | <b>170 747 068</b> | <b>170 747 068</b> |

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -11 966 800        | -10 496 612        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | <u>-1 470 188</u>  | <u>-1 470 188</u>  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | <b>-13 436 988</b> | <b>-11 966 800</b> |

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde mark     | 38 500 000        | 38 500 000        |
| Omfördelning från byggnad till mark | <u>31 279 122</u> | <u>31 279 122</u> |
| Utgående planenligt restvärde mark  | <b>69 779 122</b> | <b>69 779 122</b> |


|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Utgående planenligt restvärde byggnad och mark | <u>227 089 202</u> | <u>228 559 390</u> |
|--|--------------------|--------------------|

|                          |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 88 717 000         | 88 717 000         |
| Taxeringsvärde mark      | <u>38 797 000</u>  | <u>38 797 000</u>  |
|                          | <b>127 514 000</b> | <b>127 514 000</b> |

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring               | 84 577         | 84 159         |
| Kabel-TV                 | 58 287         | 56 702         |
| Förvaltningsarvode       | 21 613         | 20 263         |
| Samfällighetsavgift      | 120 652        | 62 636         |
| Bostadsrätterna          | 6 840          | -              |
| Fordran JM               | -              | 83 643         |
| Handelsbanken            | 104 022        | 138 521        |
| Övriga interimfordringar | <u>-34 844</u> | <u>-36 848</u> |
|                          | <b>361 147</b> | <b>409 076</b> |

5

  
B  
82

## Not 7 Fastighetslån

|  | Villkor    | Ränta  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|------------|--------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB                                | 2021-01-30 | 1,05 % | 20 461 000        | 20 461 000        |
| Stadshypotek AB                                | 2021-12-30 | 1,01 % | 8 140 000         | 8 940 000         |
| Stadshypotek AB                                | 2019-12-01 | 1,07 % | 18 808 260        | 18 808 260        |
| Stadshypotek AB                                | 2021-12-30 | 1,01 % | 8 418 348         | 9 418 348         |
|  |            |        | <u>55 827 608</u> | <u>57 627 608</u> |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |            |        | -600 000          | -800 000          |
|  |            |        | <u>55 227 608</u> | <u>56 827 608</u> |
| <i>Fastighetsinteckningar</i>                  |            |        | 73 000 000        | 73 000 000        |


## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

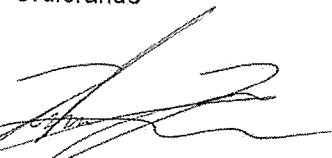
|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ei                              | 7 793          | 13 118         |
| Värme                           | 116 347        | 114 555        |
| Sophämtning                     | -              | 902            |
| Revisionsarvode                 | 20 000         | 20 000         |
| Handelsbanken                   | 85 560         | 108 559        |
| Snöröjning                      | 12 000         | -              |
| Upplupna övriga kostnader       | 2 169          | 4 874          |
| Förinbetalda avgifter och hyror | 613 717        | 544 254        |
|                                 | <u>857 586</u> | <u>806 262</u> |


Täby den 26.02.2019

  
Folke Snickars  
Ordförande

  
Ewa Engström  
Ledamot

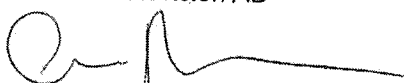
  
Susanne Rosecrantz  
Ledamot

  
Johan Jernberg  
Ledamot

  
Sven-Gunnar Gremlin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Toresson Revision AB

25/3 -2019

  
Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Catalinakajen, org.nr 769610-3469.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Catalinakajen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Catalinakajen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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*

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

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

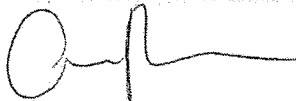
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 mars 2019



Carina Toresson

