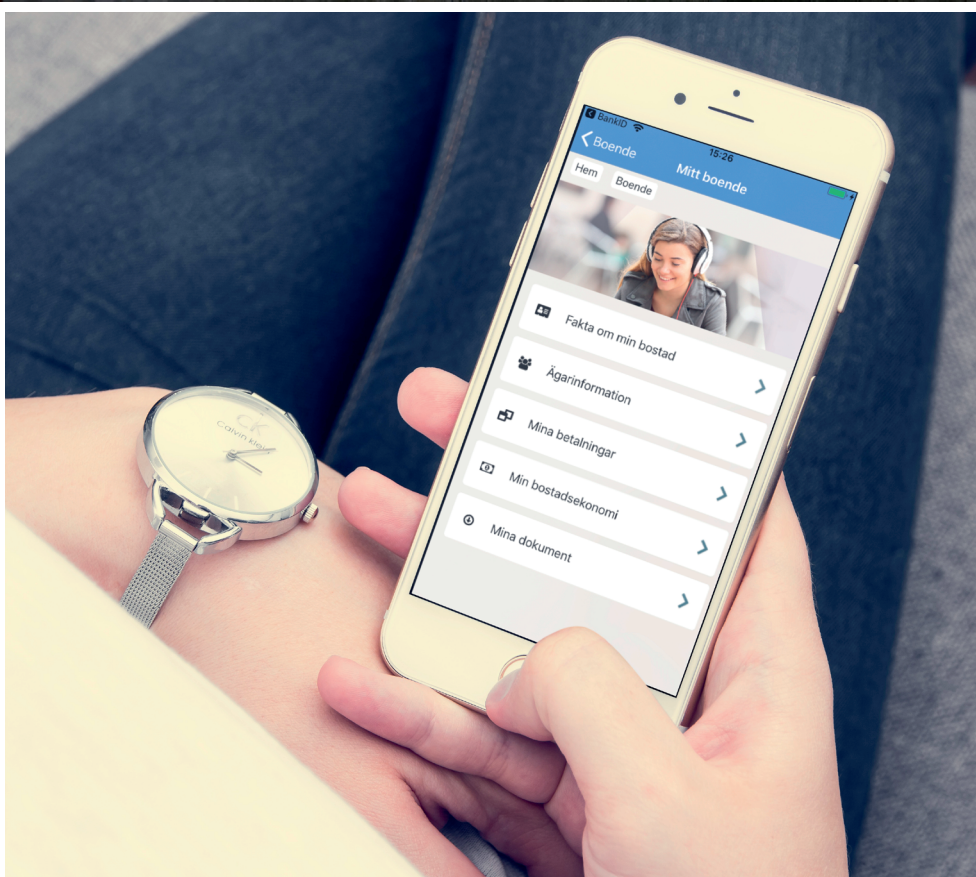




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katrineberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulf Torbjörn Agnevik	Ledamot
Bror Magnus Leopold Hjelmqvist	Ledamot
Kaija Kylliki Jansson	Ledamot
Torsten Gunnar Larsson	Ledamot
Jenny Maria Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Lars-Ingemar Jerkeby	
Elisabet Salkner	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UGNEN 1	1990	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

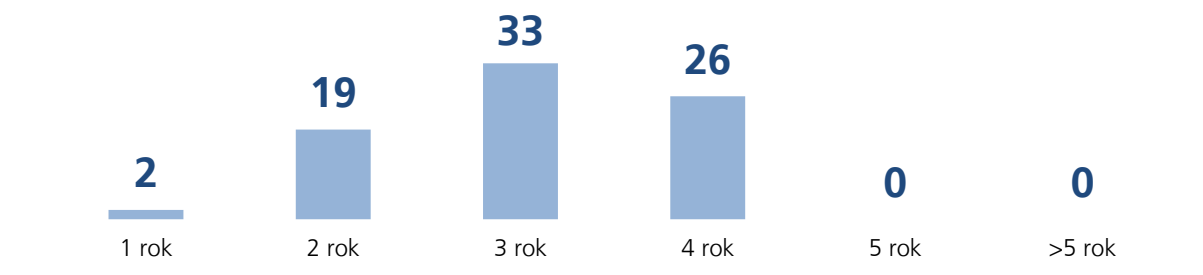
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 242 m², varav 7 242 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal med möjlighet
till övernattning
Tvättmaskin

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Föreningslokal	2019	Övernattningsmöjlighet för 5 pers
Mark	2019	Byte samtliga servis-ventiler
Mark	2019	Byte vattenledning K115-K147 och rep av gammal vattenläcka
Föreningslokal	2018	Renovering av gemensamhetslokal
Carport	2017	Byte till LED-lampor
Väg	2017	Byte gatlyktor till LED-armatur
Takrenovering	2017	Byte av tak
Tak	2017	Målning av röda plåttak
Gård	2017	Byte staket runt lekpark/gungor
Fasad	2017	Byte av förrådsdörrar
Tak/Fasad	2017	Byte av vita hängrännor och stuprör
Fönsterrenovering	2015	Fönster som ej vetter mot norr
Fönsterrenovering	2014	Fönster som ej vetter mot norr
Altanbygge	2012	Altan byggd vid föreningslokalen
Byte av TV-anläggning	2011	Fiberanslutning av samtliga lägenheter
Omputsning av fasad	2007 - 2009	Målning
Föreningslokal	2005	Installation av grovtvättmaskin
Föreningslokal	2005	Renovering av bastu
Omläggning av tak	2004	Målning av plåttak
Gård	2004	Renovering av lekpark övre plan
Väg	2004	Byte av gatlyktsarmaturer
Ventilation	2003	Byte av frånluftsvärmeväxlare
Omputsning av fasad	1997	Målning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2021	Rep av vissa rötskador

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

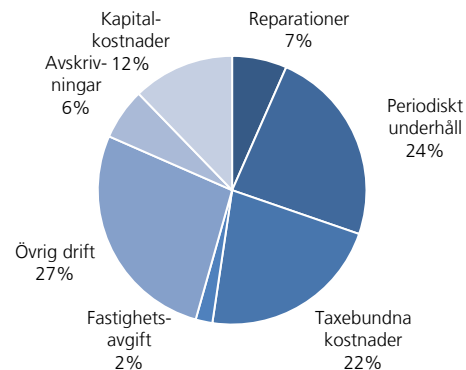
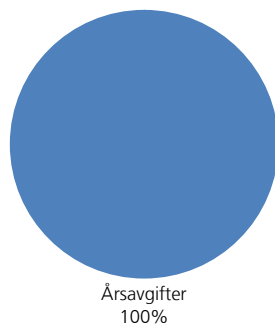
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 238 103	2 504 482
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 421 132	5 422 273
Finansiella intäkter	89	116
Minskning kortfristiga fordringar	3 538	7 613
	5 424 759	5 430 002
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 387 328	3 429 080
Finansiella kostnader	661 363	614 340
Minskning av långfristiga skulder	538 419	531 326
Minskning av kortfristiga skulder	64 641	121 634
	5 651 751	4 696 380
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 011 111	3 238 103
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-226 992	733 621

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har en vattenläcka som gäckt föreningen sedan länge hittats och reparerats.

Vattenförbrukningen har sjunkit med c:a 70 m3/dygn och besparingen är på c:a 24 tkr/mån.

Styrelsen har med anledning av detta reducerat medlemsavgiften från 2020-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	752	752	752
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 337	8 454	8 528	7 958
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	80	81	80	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	56	49	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	85	100	146
Soliditet (%)	19	19	17	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	967	-5 967	515
Nettoomsättning (tkr)	5 419	5 419	5 419	5 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 242 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 610 093	0	0	12 610 093
Fond för yttre underhåll	325 800	325 800	-268 800	268 800
S:a bundet eget kapital	12 935 893	325 800	-268 800	12 878 893
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 203 727	-325 800	1 235 843	293 684
Årets resultat	41 610	41 610	-967 043	967 043
S:a fritt eget kapital	1 245 338	-284 190	268 800	1 260 727
S:a eget kapital	14 181 231	41 610	0	14 139 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	41 610
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 529 527
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 800
summa balanserat resultat	1 245 337

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 245 337
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 418 852	5 418 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 280	3 420
Summa rörelseintäkter		5 421 132	5 422 273
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 847 944	-2 902 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 187	-290 307
Personalkostnader	Not 6	-253 197	-236 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-330 919	-411 925
Summa rörelsekostnader		-4 718 248	-3 841 006
RÖRELSERESULTAT		702 884	1 581 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 363	-614 340
Summa finansiella poster		-661 274	-614 224
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		41 610	967 043
ÅRETS RESULTAT		41 610	967 043

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 038 115	72 369 034
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 038 115	72 369 034
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 041 615	72 372 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 074 072	3 304 602
Summa kortfristiga fordringar		3 074 072	3 304 602
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 582	1 582
Summa kassa och bank		1 582	1 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 075 654	3 306 184
SUMMA TILLGÅNGAR		75 117 269	75 678 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 610 093	12 610 093
Fond för yttre underhåll	Not 12	325 800	268 800
Summa bundet eget kapital		12 935 893	12 878 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 203 727	293 684
Årets resultat		41 610	967 043
Summa fritt eget kapital		1 245 338	1 260 727
SUMMA EGET KAPITAL		14 181 231	14 139 620
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	60 375 814	60 914 233
Leverantörsskulder		112 411	169 501
Övriga skulder		33 009	28 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	414 804	426 633
Summa kortfristiga skulder		60 936 038	61 539 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 117 269	75 678 718

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	230 år	230 år
Altan	10 år	10 år
Pumpgrop	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 418 707	5 418 707
Öresutjämning	145	146
	5 418 852	5 418 853

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 280	3 420
	2 280	3 420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	173 125	52 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	145 713	26 983
	Snöröjning/sandning	241 525	43 752
	Städning entreprenad	18 379	9 188
	Myndighetstillsyn	12 990	0
	Gemensamma utrymmen	14 139	8 879
	Gård	4 049	3 935
	Förbrukningsmateriel	41 354	13 875
	Fordon	2 608	188
		653 882	159 298
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	50 329	0
	Brf Lägenheter	3 475	36 844
	Bastu/pool	0	2 479
	Lås	1 592	929
	VVS	144 994	46 196
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 331
	Ventilation	4 975	19 984
	Elinstallationer	5 881	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 945	0
	Huskropp utvändigt	15 941	0
	Tak	90 301	0
	Fasad	3 220	0
	Balkonger/altaner	0	3 284
	Skador/klotter/skadegörelse	25 041	0
	Vattenskada	9 198	0
		357 892	115 046
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 735	312 250
	Lokaler	0	124 318
	Gemensamma utrymmen	0	31 729
	VVS	703 397	12 474
	Värmeanläggning	328 638	325 575
	Elinstallationer	0	21 875
	Fasad	0	182 365
	Mark/gård/utemiljö	220 894	27 160
		1 271 664	1 037 746
	Taxebundna kostnader		
	El	64 470	58 806
	Värme	577 332	584 692
	Vatten	388 445	404 148
	Sophämtning/renhållning	134 425	128 201
	Grovsopor	21 574	20 169
		1 186 246	1 196 016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	211 220	211 227
	Kabel-TV	56 880	75 840
		268 100	287 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 160	106 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 847 944	2 902 134

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 625	3 625
	Tele- och datakommunikation	5 705	5 479
	Juridiska åtgärder	13 650	47 696
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	16 376	2 313
	Styrelseomkostnader	7 352	5 505
	Fritids- och trivselkostnader	1 863	471
	Förvaltningsarvode	176 890	171 500
	Administration	10 844	5 409
	Korttidsinventarier	17 752	17 781
	Konsultarvode	7 641	6 169
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 640
		286 187	290 307

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	167 369	166 710
	Löner	35 000	21 000
	Sociala kostnader	50 228	48 930
	Övriga personalkostnader	600	0
		253 197	236 640

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	303 702	303 702
	Förbättringar	27 217	108 223
		330 919	411 925

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 689 543	102 689 543
	Utgående anskaffningsvärde	102 689 543	102 689 543
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 491 619	-8 079 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 919	-411 925
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 822 538	-8 491 619
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-21 828 890	-21 828 890
	Utgående nedskrivning	-21 828 890	-21 828 890
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 038 115	72 369 034
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 836 369	27 836 369
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 600 000	28 600 000
		108 600 000	89 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 600 000	89 600 000
		108 600 000	89 600 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 219	22 219
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 219	22 219
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 219	-22 219
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 219	-22 219
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		6 073	6 411
Skattefordran		58 470	61 670
Klientmedel hos SBC		3 009 529	3 236 521
		3 074 072	3 304 602

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		268 800	985 196
Reservering enligt stadgar		325 800	268 800
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-268 800	-985 196
Vid årets slut		325 800	268 800

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SBAB	1,090 %	1 077 170	1 103 045	2020-05-15
SBAB	0,940 %	1 392 296	1 425 568	2020-01-07
SBAB	1,170 %	1 392 296	1 425 568	2020-09-28
SBAB	1,100 %	9 062 000	9 108 000	2020-02-28
SBAB	1,100 %	9 062 000	9 108 000	2020-02-28
SBAB	0,970 %	9 062 000	9 108 000	2020-01-21
SBAB	0,970 %	9 200 602	9 247 602	2020-01-21
SBAB	1,000 %	7 663 216	7 683 216	2020-01-29
SBAB	1,110 %	8 151 734	8 277 734	2020-12-09
SBAB	1,120 %	4 312 500	4 427 500	2020-05-20
Summa skulder till kreditinstitut		60 375 814	60 914 233	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 375 814	-60 914 233	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 683 719 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	91 094 000	91 094 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 566	4 078
	Avgifter och hyror	409 238	403 595
	Upplupen kostnad Kabel-TV	0	18 960
		414 804	426 633

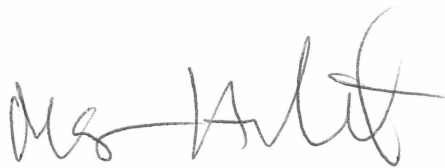
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Underhåll av vissa balkongräcken.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 6/4 2020



Ulf Torbjörn Agnevik
Ledamot



Bror Magnus Leopold Hjelmqvist
Ledamot



Kaija Kylliki Jansson
Ledamot



Torsten Gunnar Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Katrineberg, org.nr 716460-1218.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Katrineberg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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
uppträda 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
Katrineberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten
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.

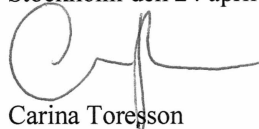
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 24 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5,201,280	5,418,707	5,418,000
Öresutjämning	0	145	0
Övriga intäkter	0	2,280	3,420
	5,201,280	5,421,132	5,421,420
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-55,000	-173,125	-55,000
Fastighetsskötsel gård beställning	-57,000	-145,713	-67,000
Snöröjning/sandning	-201,000	-241,525	-200,000
Städning entreprenad	-10,000	-18,379	0
Städning enligt beställning	-5,000	0	-5,000
Myndighetstillsyn	0	-12,990	0
Gemensamma utrymmen	-10,000	-14,139	-8,000
Soppantering	-2,000	0	-2,000
Gård	-2,000	-4,049	-15,000
Förbrukningsmateriel	-16,000	-41,354	-16,000
Fordon	0	-2,608	0
	-358,000	-653,882	-368,000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200,000	-50,329	-172,000
Brf Lägenheter	0	-3,475	0
Lås	0	-1,592	0
VVS	0	-144,994	0
Ventilation	0	-4,975	0
Elinstallationer	0	-5,881	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2,945	0
Huskropp utvändigt	0	-15,941	0
Tak	0	-90,301	0
Fasad	0	-3,220	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-25,041	0
Vattenskada	0	-9,198	0
	-200,000	-357,892	-172,000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-18,735	0
VVS	0	-703,397	0
Värmeanläggning	0	-328,638	0
Mark/gård/utemiljö	0	-220,894	0
	0	-1,271,664	0
Taxebundna kostnader			
El	-62,000	-64,470	-72,000
Värme	-609,000	-577,332	-602,000
Vatten	-275,000	-388,445	-351,000
Sophämtning/renhållning	-134,000	-134,425	-127,000
Grovsopor	-21,000	-21,574	-30,000
	-1,101,000	-1,186,246	-1,182,000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-220,000	-211,220	-215,000
Kabel-TV	-79,000	-56,880	-80,000
	-299,000	-268,100	-295,000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110,231	-110,160	-109,000
	-110,231	-110,160	-109,000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4,000	-3,625	-6,000
Tele- och datakommunikation	-6,000	-5,705	-5,000
Juridiska åtgärder	0	-13,650	-20,000
Revisionsarvode extern revisor	-19,000	-17,719	-18,000
Föreningskostnader	-3,000	-16,376	-15,000
Styrelseomkostnader	-6,000	-7,352	-6,000
Fritids- och trivselkostnader	-1,000	-1,863	-3,000
Förvaltningsarvode	-181,000	-176,890	-174,000
Administration	-6,000	-10,844	-6,000
Korttidsinventarier	0	-17,752	0
Konsultarvode	0	-7,641	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7,000	-6,770	-7,000
	-233,000	-286,187	-260,000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-21,000	-35,000	-24,000
Styrelsearvode	-160,000	-167,369	-160,000
Övriga arvoden	-7,000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-60,000	-50,228	-60,000
Övriga personalkostnader	0	-600	0
	-248,000	-253,197	-244,000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-304,000	-303,702	-304,000
Förbättringar	-28,000	-27,217	-109,000
	-332,000	-330,919	-413,000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2,881,231 -4,718,248 -3,043,000

RÖRELSERESULTAT

2,320,049 702,884 2,378,420

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	89	0
Låneräntor	-876,000	-661,011	-876,000
Övriga räntekostnader	0	-352	0
	-876,000	-661,274	-876,000

RESULTAT

1,444,049 41,610 1,502,420

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE