



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Katrineberg



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lars-Ingmar Jerkeby	
Elisabet Salkner	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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

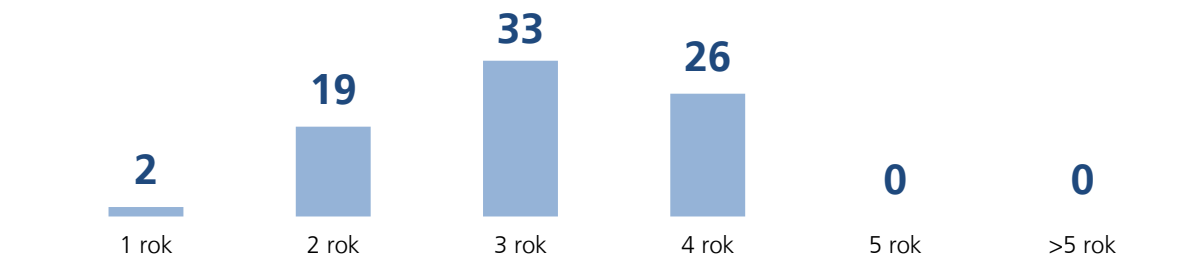
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

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 övernattnig
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
Bygge av Boule-bana	2020	
Balkong	2020	Byte av balkongräcken
Lekpark	2020	Byte av fallskydd
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
Tak	2017	Målning av röda plåttak
Carport	2017	Byte till LED-lampor
Väg	2017	Byte gatlyktor till LED-armatur
Gård	2017	Byte staket runt lekpark/gungor
Fasad	2017	Byte av förrådsdörrar
Tak/Fasad	2017	Byte av vita hängrännor och stuprör
Takrenovering	2017	Byte av tak
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
Fasad	2021	Reparation av rötskador
Väg	2021	Asfaltering av körbanor
Balkonger	2021	Byte av balkongräcken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Föreningen har köpt in en gårdstraktor med vissa tillbehör och avser att utföra mer arbete själva.

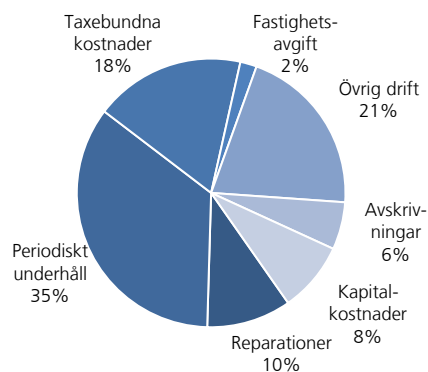
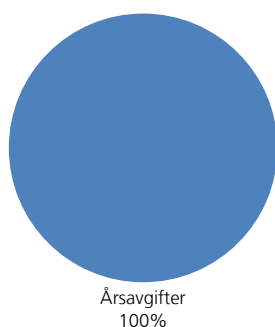
Icke brådslande arbete kan då utföras när tid finns och till en helt annan kostnad än via entreprenörer.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 011 111	3 238 103
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 239 127	5 421 132
Finansiella intäkter	190	89
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 538
	5 239 317	5 424 759
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 005 790	4 387 328
Finansiella kostnader	493 352	661 363
Ökning av materiella anläggningstillgångar	192 318	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 332	0
Minskning av långfristiga skulder	738 533	538 419
Minskning av kortfristiga skulder	3 746	64 641
	6 439 071	5 651 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 811 357	3 011 111
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 199 754	-226 992

*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 1 429 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

Byte fallskydd i lekpark och under gungor.

Start av arbete med att byta balkongräcken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	748	752	752
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 235	8 337	8 454	8 528
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	8	10
Värmekostnad/m ² totalyta	74	80	81	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	54	56	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	91	85	100
Soliditet (%)	18	19	19	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-594	42	967	-5 967
Nettoomsättning (tkr)	5 202	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	651 600	325 800	0	325 800
S:a bundet eget kapital	13 261 693	325 800	0	12 935 893
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	919 538	-325 800	41 610	1 203 727
Årets resultat	-593 949	-593 949	-41 610	41 610
S:a fritt eget kapital	325 589	-919 749	0	1 245 338
S:a eget kapital	13 587 282	-593 949	0	14 181 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-593 949
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 245 337
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 800
summa balanserat resultat	325 588

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

651 600
977 188

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 202 054	5 418 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 073	2 280
Summa rörelseintäkter		5 239 127	5 421 132

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 404 265	-3 847 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 304	-286 187
Personalkostnader	Not 6	-280 222	-253 197
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-334 124	-330 919
Summa rörelsekostnader		-5 339 915	-4 718 248

RÖRELSERESULTAT

-100 787 **702 884**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 352	-661 363
Summa finansiella poster		-493 162	-661 274

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-593 949 **41 610**

ÅRETS RESULTAT

-593 949 **41 610**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	71 707 196	72 038 115
Maskiner	Not 9	189 113	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 896 309	72 038 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 899 809	72 041 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 870 274	3 074 072
Summa kortfristiga fordringar		1 870 274	3 074 072
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 958	1 582
Summa kassa och bank		10 958	1 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 881 232	3 075 654
SUMMA TILLGÅNGAR		73 781 041	75 117 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 610 093	12 610 093
Fond för yttre underhåll	Not 13	651 600	325 800
Summa bundet eget kapital		13 261 693	12 935 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		919 538	1 203 727
Årets resultat		-593 949	41 610
Summa fritt eget kapital		325 589	1 245 338
SUMMA EGET KAPITAL		13 587 282	14 181 231
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	42 986 098	0
Summa långfristiga skulder		42 986 098	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 651 183	60 375 814
Leverantörsskulder		80 936	112 411
Övriga skulder		32 851	33 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	442 691	414 804
Summa kortfristiga skulder		17 207 661	60 936 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 781 041	75 117 269

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	2020	2019
Byggnader	230 år	230 år
Altan	10 år	10 år
Pumpgrop	20 år	20 år
Gårdstraktor	10 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 201 943	5 418 707
Öresutjämning	111	145
	5 202 054	5 418 852

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	36 679	0
Övriga intäkter	394	2 280
	37 073	2 280

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 525	173 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	120 431	145 713
	Snöröjning/sandning	11 340	241 525
	Städning entreprenad	16 699	18 379
	Myndighetstillsyn	0	12 990
	Gemensamma utrymmen	16 045	14 139
	Gård	11 545	4 049
	Förbrukningsmateriel	59 145	41 354
	Fordon	2 760	2 608
		308 490	653 882
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	50 329
	Brf Lägenheter	0	3 475
	Bastu/pool	2 046	0
	Lås	380	1 592
	VVS	59 106	144 994
	Värmeanläggning/undercentral	404 277	0
	Ventilation	0	4 975
	Elinstallationer	0	5 881
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 945
	Huskropp utvändigt	0	15 941
	Tak	34 405	90 301
	Fasad	0	3 220
	Mark/gård/utemiljö	51 744	0
	Garage/parkering	3 738	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 041
	Vattenskada	38 074	9 198
		593 770	357 892
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	18 735
	VVS	0	703 397
	Värmeanläggning	0	328 638
	Elinstallationer	20 811	0
	Balkonger/altaner	1 623 088	0
	Mark/gård/utemiljö	389 146	220 894
		2 033 045	1 271 664
	Taxebundna kostnader		
	El	62 701	64 470
	Värme	533 289	577 332
	Vatten	279 611	388 445
	Sophämtning/renhållning	147 396	134 425
	Grovsopor	36 550	21 574
		1 059 547	1 186 246
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	219 374	211 220
	Kabel-TV	75 718	56 880
		295 092	268 100
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 320	110 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 404 265	3 847 944

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 625	3 625
	Tele- och datakommunikation	5 305	5 705
	Juridiska åtgärder	12 075	13 650
	Hyresförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	14 188	16 376
	Styrelseomkostnader	1 162	7 352
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 863
	Förvaltningsarvode	179 620	176 890
	Administration	7 800	10 844
	Korttidsinventarier	45 375	17 752
	Konsultarvode	27 531	7 641
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 770
		321 304	286 187
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	169 992	167 369
	Löner	53 500	35 000
	Sociala kostnader	54 016	50 228
	Övriga personalkostnader	2 714	600
		280 222	253 197
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	303 702	303 702
	Förbättringar	27 217	27 217
	Maskiner	3 205	0
		334 124	330 919

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-8 822 538	-8 491 619
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 919	-330 919
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 153 457	-8 822 538
	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	71 707 196	72 038 115
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 836 369	27 836 369
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 600 000	41 600 000
		108 600 000	108 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 600 000	108 600 000
		108 600 000	108 600 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	192 318	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	192 318	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 205	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 205	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	189 113	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 779	6 073
	Skattefordran	54 310	58 470
	Klientmedel hos SBC	1 800 399	3 009 529
	Fordringar kreditfakturer	8 786	0
		1 870 274	3 074 072

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	325 800	268 800
	Reservering enligt stadgar	325 800	325 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-268 800
	Vid årets slut	651 600	325 800

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,000 %	0	7 663 216	0
SEB	0,750 %	25 665 818	0	2022-01-28
SEB	0,810 %	17 852 140	0	2024-02-28
SBAB	1,170 %	0	1 392 296	0
SBAB	1,080 %	0	1 077 170	0
SBAB	0,940 %	0	1 392 296	0
SBAB	1,120 %	0	4 312 500	0
SBAB	1,110 %	0	9 062 000	0
SBAB	1,110 %	0	9 062 000	0
SBAB	1,040 %	0	9 062 000	0
SBAB	1,040 %	0	9 200 602	0
SEB	0,870 %	10 797 348	0	2021-04-28
SEB	0,380 %	5 321 975	0	2021-02-28
SBAB	1,110 %	0	8 151 734	0
Summa skulder till kreditinstitut		59 637 281	60 375 814	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 651 183	-60 375 814	
		42 986 098	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 977 981 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2020-12-31

2019-12-31

91 094 000

91 094 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror

2020-12-31

2019-12-31

3 293

5 566

439 398

409 238

442 691

414 804

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med byte av balkongräcken fortsätter.

Om-asfaltering av 1500 kvm körbana.

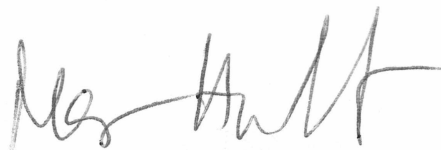
Upptagning av nytt lån på 2Mkr i SEB vid behov.

Styrelsens underskrifter

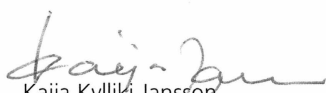
HUDDINGE den 22/3 2021



Ulf Torbjörn Agnevik
Ledamot



Bror Magnus Leopold Hjelmqvist
Ledamot

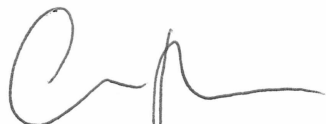


Kaija Kylliki Jansson
Ledamot



Torsten Gunnar Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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 14/4 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 201 000	5 201 943	5 201 280
Öresutjämning	0	111	0
Försäkringsersättning	0	36 679	0
Övriga intäkter	0	394	0
	5 201 000	5 239 127	5 201 280
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-181 000	-70 525	-55 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-78 000	-120 431	-57 000
Snöröjning/sandning	-201 000	-11 340	-201 000
Städning entreprenad	-20 000	-16 699	-10 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-16 045	-10 000
Sopphantering	0	0	-2 000
Gård	-3 000	-11 545	-2 000
Förbrukningsmateriel	-24 000	-59 145	-16 000
Fordon	0	-2 760	0
	-516 000	-308 490	-358 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-210 000	0	-200 000
Bastu/pool	0	-2 046	0
Lås	0	-380	0
VVS	0	-59 106	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-404 277	0
Tak	0	-34 405	0
Mark/gård/utemiljö	-350 000	-51 744	0
Garage/parkering	0	-3 738	0
Vattenskada	0	-38 074	0
	-560 000	-593 770	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-700 000	0	0
Elinstallationer	0	-20 811	0
Balkonger/altaner	0	-1 623 088	0
Mark/gård/utemiljö	0	-389 146	0
	-700 000	-2 033 045	0
Taxebundna kostnader			
El	-68 000	-62 701	-62 000
Värme	-601 000	-533 289	-609 000
Vatten	-389 000	-279 611	-275 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-147 396	-134 000
Grovsopor	-23 000	-36 550	-21 000
	-1 221 000	-1 059 547	-1 101 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-220 000	-219 374	-220 000
Kabel-TV	-60 000	-75 718	-79 000
	-280 000	-295 092	-299 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 000	-114 320	-110 231
	-111 000	-114 320	-110 231

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4 000	-3 625	-4 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 305	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-12 075	0
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 719	-19 000
Föreningskostnader	-17 000	-14 188	-3 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-1 162	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-186 000	-179 620	-181 000
Administration	-8 000	-7 800	-6 000
Korttidsinventarier	0	-45 375	0
Konsultarvode	0	-27 531	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 900	-7 000
	-257 000	-321 304	-233 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-35 000	-53 500	-21 000
Styrelsearvode	-160 000	-169 992	-160 000
Övriga arvoden	0	0	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-54 016	-60 000
Övriga personalkostnader	0	-2 714	0
	-255 000	-280 222	-248 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-304 000	-303 702	-304 000
Förbättringar	-28 000	-27 217	-28 000
Maskiner	0	-3 205	0
	-332 000	-334 124	-332 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 232 000 -5 339 915 -2 881 231

RÖRELSERESULTAT

969 000 -100 787 2 320 049

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	193	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-3	0
Låneräntor	-876 000	-493 252	-876 000
Räntekostnader skattekonto	0	2	0
Övriga räntekostnader	0	-102	0
	-876 000	-493 162	-876 000

RESULTAT

93 000 -593 949 1 444 049

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