



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 5

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.

- 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 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 2002-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-09 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

Emma Elisabeth Helmin	Ledamot
Heidi Hannele Silvén	Ledamot
Amilia Johanna Magdalena Virta	Ledamot

Ying Lu	Suppleant
Simona Mariana Tolén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kanslätt 8	2003	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

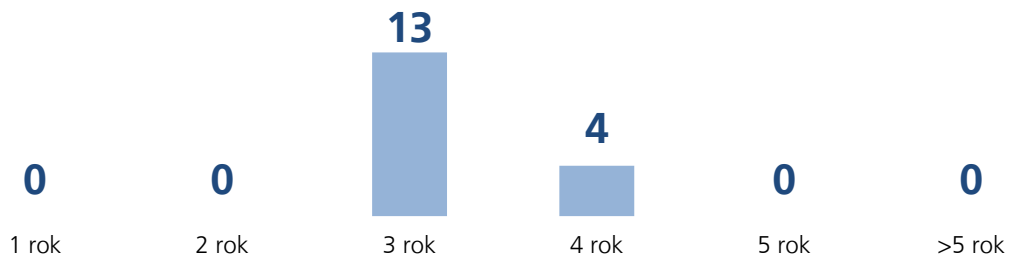
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 350 m², varav 1 350 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källarutrymmen
Soprum/Cykelförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsspölning	2018	Enligt underhållsplan
Gungställning tas bort	2017	Av säkerhetsskäl
Förbättring brevlådor	2017	Ställningen behövde förstärkas
Byte av exteriörbelysning	2017	Enligt underhållsplan
Montage av backspjäll till kök	2017	
Lagning trappor	2017	Byte av trasiga delar
Service av luftvärmepumpar	2017	
Soprum - målad väggyta	2016	
Tak utvändigt - Takräcke - Strykning	2016	
Förråd - Strykning av väggar och tak	2013	Enligt underhållsplan
Fasadmålning	2013	
Målning av det vita	2013	
Byte av värmeanläggningar	2012 - 2013	Pga rost och andra fel ansåg föreningen att det var mer ekonomiskt med helt ny värmeanläggning
Upprättande av staket	2012	Förhindra olycka med barn
Bättringsarbete på gräsytor samt grusgångar	2011	
Filterbyte ventilation	2011 - 2017	Genomfört 2017
Byte av fasadlampor	2011	
Upprättande av staket	2011	
Avloppsspölning	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad - träräcken - strykning	2020	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

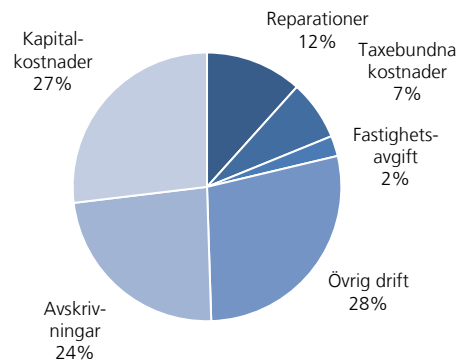
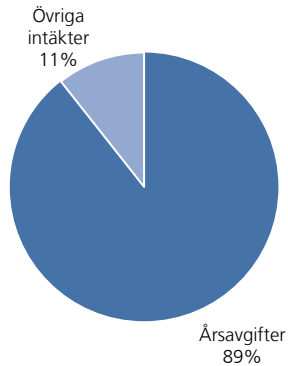
Avtal	Leverantör
Serviceavtal - värme och ventilation	HA Ventilation AB
Fiberbredband och TV	Telia

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 122 937	874 330
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 220 822	1 215 108
Finansiella intäkter	0	16
Ökning av kortfristiga skulder	62 971	0
	1 283 793	1 215 124
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	464 645	471 311
Finansiella kostnader	251 780	256 887
Ökning av kortfristiga fordringar	374	799
Minskning av långfristiga skulder	210 784	210 784
Minskning av kortfristiga skulder	0	26 736
	927 583	966 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 479 147	1 122 937
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	356 210	248 607

*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

Tagit ner parabolerna som satt på byggnaderna.

Byggt om fyra parkeringsplatser så att dessa kom in en bit från vägen.

Renoverat yttertrappan vid lägenhet 9E.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	808	808	808
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 899	11 055	11 211	11 284
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	19	20
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	22	27	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	187	190	201	250
Soliditet (%)	48	47	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	283	265	21	87
Nettoomsättning (tkr)	1 215	1 215	1 212	1 154

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 350 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	15 055 000	0	0	15 055 000
Fond för yttre underhåll	260 175	158 859	-57 543	158 859
S:a bundet eget kapital	15 315 175	158 859	-57 543	15 213 859
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 676 695	-158 859	322 592	-1 840 429
Årets resultat	282 520	282 520	-265 049	265 049
S:a ansamlad förlust	-1 394 175	123 661	57 543	-1 575 379
S:a eget kapital	13 921 000	282 520	0	13 638 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	282 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 517 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 859
summa balanserat resultat	-1 394 175

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 394 175
----------------------------------	-------------------

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	1 215 108	1 215 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 714	0
Summa rörelseintäkter		1 220 822	1 215 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-273 231	-293 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 701	-157 611
Personalkostnader	Not 6	-19 713	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 877	-221 877
Summa rörelsekostnader		-686 522	-693 188
RÖRELSERESULTAT		534 300	521 920
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 780	-256 887
Summa finansiella poster		-251 780	-256 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		282 520	265 049
ÅRETS RESULTAT		282 520	265 049

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	27 424 332	27 646 209
Summa materiella anläggningstillgångar	27 424 332	27 646 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 424 332	27 646 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 180 891	822 757
Summa kortfristiga fordringar	1 180 891	822 757
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	321 196	322 746
Summa kassa och bank	321 196	322 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 502 087	1 145 503
SUMMA TILLGÅNGAR	28 926 419	28 791 711

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 055 000	15 055 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	260 175	158 859
Summa bundet eget kapital		15 315 175	15 213 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 676 695	-1 840 429
Årets resultat		282 520	265 049
Summa fritt eget kapital		-1 394 175	-1 575 379
SUMMA EGET KAPITAL		13 921 000	13 638 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 502 424	14 713 208
Summa långfristiga skulder		14 502 424	14 713 208
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	210 784	210 784
Leverantörsskulder		90 207	35 665
Skatteskulder		46 138	45 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	155 866	148 491
Summa kortfristiga skulder		502 995	440 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 926 419	28 791 711

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 årsboks slutet. 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	154 år	154 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 090 997	1 090 997
Bredbandsintäkter	60 996	60 996
Vattenintäkter	63 060	63 060
Öresutjämning	55	55
	1 215 108	1 215 108

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 714	0
	5 714	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	22 728
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 405
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 196	0
	Gård	630	0
	Förbrukningsmateriel	10 650	0
	Fordon	0	995
		27 476	29 128
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 250
	Entré/trapphus	29 523	0
	VVS	0	6 492
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 655
	Ventilation	5 851	0
	Tak	2 962	0
	Mark/gård/utemiljö	37 863	0
	Garage/parkering	6 894	0
	Skador/klotter/skadegörelse	438	2 300
	Vattenskada	25 259	0
		108 789	20 697
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	33 750
	Ventilation	0	23 793
		0	57 543
	Taxebundna kostnader		
	El	32 809	32 126
	Vatten	21 640	29 704
	Sophämtning/renhållning	13 376	21 882
		67 825	83 712
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 731	45 969
	Bredband	0	34 209
		45 731	80 178
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 409	22 729
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	273 231	293 987
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 531
	Tele- och datakommunikation	61 363	61 363
	Juridiska åtgärder	10 950	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 187	25 774
	Föreningskostnader	669	1 000
	Förvaltningsarvode	56 068	54 360
	Administration	2 856	3 680
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		171 701	157 611

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	4 713	4 713
		19 713	19 713
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	144 353	144 353
	Förbättringar	77 524	77 524
		221 877	221 877
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 318 950	30 318 950
	Utgående anskaffningsvärde	30 318 950	30 318 950
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 672 741	-2 450 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 877	-221 877
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 894 618	-2 672 741
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 424 332	27 646 209
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 535 000	5 535 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	5 400 000
		23 800 000	20 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 800 000	20 400 000
		23 800 000	20 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 940	22 566
	Klientmedel hos SBC	1 157 951	800 191
		1 180 891	822 757

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	158 859	40 500
	Reservering enligt stadgar	158 859	158 859
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-57 543	-40 500
	Vid årets slut	260 175	158 859

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,420 %	2 620 131	2 664 983	2020-09-01
	Handelsbanken	1,770 %	3 000 000	3 000 000	2020-03-04
	Handelsbanken	1,520 %	2 929 294	3 000 662	2021-09-01
	Handelsbanken	1,500 %	3 236 033	3 289 597	2020-12-30
	Handelsbanken	1,400 %	2 090 000	2 112 000	2020-09-30
	Handelsbanken	1,450 %	758 000	766 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,770 %	79 750	90 750	2020-02-24
	Summa skulder till kreditinstitut		14 713 208	14 923 992	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-210 784	-210 784	
			14 502 424	14 713 208	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 659 288 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	15 000	15 000
	Sociala avgifter	4 713	4 713
	Ränta	23 421	21 805
	Avgifter och hyror	112 732	106 973
		155 866	148 491

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 27/4 2020



Emma Elisabeth Helmin
Ledamot

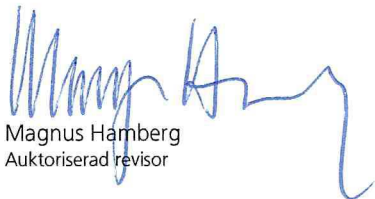


Heidi Hannele Silvén
Ledamot



Amilia Johanna Magdalena Virta
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020



Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Katrineberg 5

Org.nr 769608-4990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katrineberg 5 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 5 för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers 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:

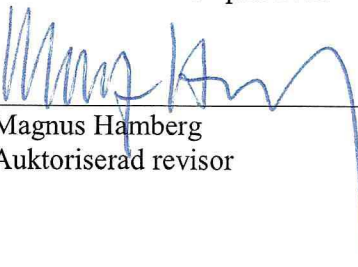
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 grundar 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 27 april 2020



Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 090 000	1 090 997	1 091 000
Bredbandsintäkter	60 000	60 996	61 000
Vattenintäkter	66 000	63 060	65 000
Öresutjämning	0	55	0
Övriga intäkter	0	5 714	0
	1 216 000	1 220 822	1 217 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-24 000	0	-24 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-16 196	0
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Gård	0	-630	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-10 650	0
	-32 000	-27 476	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-23 000	0	-20 000
Entré/trapphus	0	-29 523	0
Ventilation	0	-5 851	0
Tak	0	-2 962	0
Mark/gård/utemiljö	0	-37 863	0
Garage/parkering	0	-6 894	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-438	0
Vattenskada	0	-25 259	0
	-23 000	-108 789	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-34 000	-32 809	-27 000
Vatten	-30 000	-21 640	-31 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-13 376	-19 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-87 000	-67 825	-82 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-45 731	-63 000
Bredband	-36 000	0	-59 000
	-84 000	-45 731	-122 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-23 409	-24 000
	-24 000	-23 409	-24 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-64 000	-61 363	-63 000
Juridiska åtgärder	0	-10 950	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-35 187	-26 500
Föreningskostnader	-1 000	-669	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-58 000	-56 068	-56 000
Administration	-4 000	-2 856	-3 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-318	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 290	-4 500
	-162 000	-171 701	-157 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-15 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 713	-5 000
	-21 000	-19 713	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-20 232 000	-144 353	-144 500
Förbättringar	-78 000	-77 524	-77 500
	-20 310 000	-221 877	-222 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-20 743 000	-686 522	-676 000
RÖRELSERESULTAT	-19 527 000	534 300	541 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-261 000	-251 780	-261 000
	-261 000	-251 780	-261 000
RESULTAT	-19 788 000	282 520	280 000

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