



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Katrineberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 höjas.

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	Ordförande
Bror Magnus Leopold Hjelmqvist	Ledamot
Gunnar Larsson	Ledamot
Jenny Maria Magnusson	Ledamot

Kaija Kylliki Jansson	Suppleant
Gulvezir Unsal	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Lars-Ingmar Jerkeby	
Elisabet Salkner	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

### 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

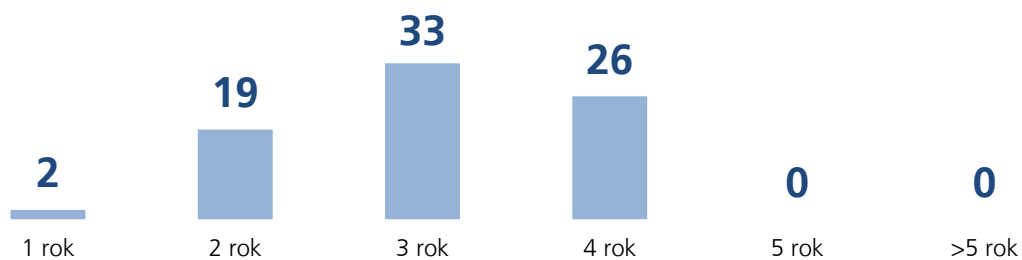
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 7 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 242 m<sup>2</sup>, varav 7 242 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2021	Byte av balkongräcken
Väg	2021	Asfaltering av körbanor
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
Tak/Fasad	2017	Byte av vita hängrännor och stuprör
Gård	2017	Byte staket runt lekpark/gungor
Fasad	2017	Byte av förrådsdörrar
Väg	2017	Byte gatlyktor till LED-armatur
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	2022	Reparation av rötskador

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

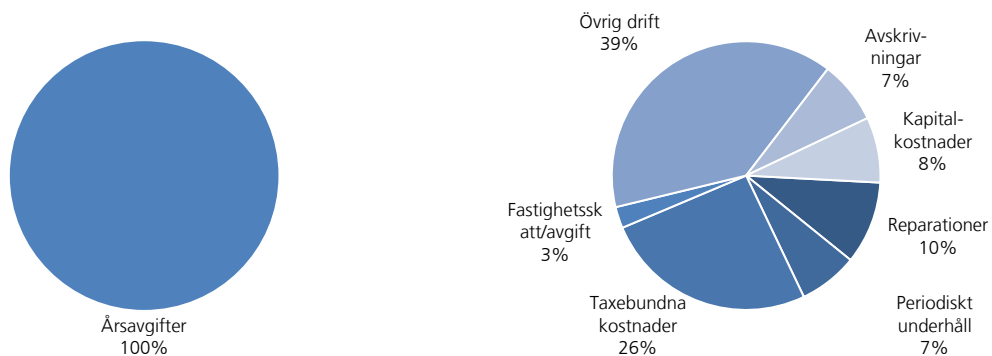
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 118 867</b>	<b>1 811 357</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 254 099	5 200 413
Finansiella intäkter	5 414	175
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 455
Ökning av långfristiga skulder	0	1 267 440
Ökning av kortfristiga skulder	513 218	25 499
	<b>5 772 731</b>	<b>6 504 983</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 046 254	5 663 854
Finansiella kostnader	377 675	452 994
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	80 625
Ökning av kortfristiga fordringar	52 893	0
Minskning av långfristiga skulder	732 560	0
	<b>5 209 382</b>	<b>6 197 473</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 672 241</b>	<b>2 118 867</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>553 374</b>	<b>307 510</b>

\*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 1 519 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

Läckage på fjärrvärmeledning i oktober. Svårt och dyrt att laga.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st  
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	718	718	718	748
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 309	8 410	8 235	8 337
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	10	9	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	83	74	80
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	49	39	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	52	63	68	91
Soliditet (%)	17	17	18	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	471	-1 270	-594	42
Nettoomsättning (tkr)	5 223	5 199	5 202	5 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 242 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 610 093	0	0	12 610 093
Fond för yttre underhåll	417 000	417 000	-325 800	325 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 027 093</b>	<b>417 000</b>	<b>-325 800</b>	<b>12 935 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-710 253	-417 000	-944 642	651 389
Årets resultat	460 639	460 639	1 270 441	-1 270 441
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-249 614</b>	<b>43 639</b>	<b>325 799</b>	<b>-619 053</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 777 479</b>	<b>460 639</b>	<b>-1</b>	<b>12 316 840</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	460 639
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-293 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-417 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-249 614</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	338 034
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>88 420</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 223 449	5 198 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 700	1 502
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 234 149</b>	<b>5 200 413</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 351 021	-4 948 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 202	-362 679
Personalkostnader	Not 6	-316 758	-352 595
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 971	-354 182
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 401 250</b>	<b>-6 018 036</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>842 875</b>	<b>-817 623</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 414	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 675	-452 994
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 261</b>	<b>-452 819</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>470 614</b>	<b>-1 270 441</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>460 639</b>	<b>-1 270 441</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	71 046 847	71 376 277
Maskiner	Not 9	150 649	169 881
Inventarier	Not 10	60 284	76 594
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 257 781</b>	<b>71 622 752</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 261 281</b>	<b>71 626 252</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		55 999	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 214 457	1 664 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 270 456</b>	<b>1 664 829</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		513 098	512 458
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>513 098</b>	<b>512 458</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 783 554</b>	<b>2 177 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 044 835</b>	<b>73 803 538</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 610 093	12 610 093
Fond för yttre underhåll	Not 13	417 000	325 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 027 093</b>	<b>12 935 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-710 253	651 389
Årets resultat		460 639	-1 270 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-249 614</b>	<b>-619 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 777 479</b>	<b>12 316 840</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 553 783	33 026 343
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 553 783</b>	<b>33 026 343</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 618 378	27 878 378
Leverantörsskulder		557 036	116 208
Övriga skulder		63 995	29 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	474 164	436 700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 713 573</b>	<b>28 460 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 044 835</b>	<b>73 803 538</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	230 år	230 år
Altan	10 år	10 år
Pumpgrop	20 år	20 år
Gårdstraktor	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 201 943	5 198 050
Hyror parkering	0	750
Hyror carport	1 340	0
Överlåtelse/pantsättning	20 045	0
Öresutjämning	121	111
	<b>5 223 449</b>	<b>5 198 911</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	10 700	1 502
	<b>10 700</b>	<b>1 502</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 375	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	85 123	21 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	252 866	5 938
	Snöröjning/sandning	62 427	354 056
	Städning entreprenad	0	2 835
	Gemensamma utrymmen	15 200	16 060
	Sophantering	0	4 149
	Gård	3 574	45 143
	Förbrukningsmateriel	22 083	34 398
	Fordon	8 821	29 359
		<b>472 468</b>	<b>513 537</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	45 419	0
	Bastu/pool	0	5 929
	Lås	0	5 234
	VVS	38 280	16 892
	Värmeanläggning/undercentral	701 373	35 448
	Ventilation	11 773	0
	Elinstallationer	2 625	2 865
	Bredband	0	18 813
	Tak	9 848	22 856
	Balkonger/altaner	44 060	0
	Mark/gård/utemiljö	0	17 759
	Garage/parkering	0	2 369
	Vattenskada	152 081	0
		<b>1 005 459</b>	<b>128 165</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	96 385	0
	VVS	0	80 750
	Värmeanläggning	72 103	687 390
	Elinstallationer	0	6 656
	Fasad	73 438	0
	Balkonger/altaner	0	1 562 450
	Mark/gård/utemiljö	0	339 015
	Garage/parkering	19 858	0
		<b>261 784</b>	<b>2 676 261</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	94 372	71 889
	Värme	592 043	599 596
	Vatten	374 402	351 865
	Sophämtning/renhållning	169 097	162 801
	Grovsopor	0	21 338
		<b>1 229 914</b>	<b>1 207 489</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	240 843	230 568
	Markhyra/vägavgift/avgäld	75	0
	Kabel-TV	75 840	75 840
		<b>316 758</b>	<b>306 408</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>121 520</b>	<b>116 720</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 407 903</b>	<b>4 948 580</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 625	3 625
	Medlemsinformation	0	763
	Tele- och datakommunikation	5 394	5 804
	Juridiska åtgärder	16 188	12 250
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 605
	Föreningskostnader	18 194	41 204
	Styrelseomkostnader	3 849	1 377
	Fritids- och trivselkostnader	6 090	22 277
	Förvaltningsarvode	187 600	183 540
	Administration	35 700	6 765
	Korttidsinventarier	0	45 918
	Konsultarvode	0	13 581
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	6 970
		<b>302 345</b>	<b>362 679</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	185 000	170 000
	Löner	71 250	107 000
	Sociala kostnader	69 781	71 670
	Övriga personalkostnader	0	3 925
		<b>326 031</b>	<b>352 595</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	303 702	303 702
	Förbättringar	25 727	27 217
	Maskiner	19 232	19 232
	Inventarier	16 309	4 031
		<b>364 971</b>	<b>354 182</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	102 689 543	102 689 543
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 689 543</b>	<b>102 689 543</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 484 376	-9 153 457
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 429	-330 919
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 813 806</b>	<b>-9 484 376</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-21 828 890	-21 828 890
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-21 828 890</b>	<b>-21 828 890</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>71 046 847</b>	<b>71 376 277</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 836 369	27 836 369
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	41 600 000
		<b>139 000 000</b>	<b>108 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	139 000 000	108 600 000
		<b>139 000 000</b>	<b>108 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	192 318	192 318
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>192 318</b>	<b>192 318</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 437	-3 205
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 231	-19 231
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 668</b>	<b>-22 436</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>150 650</b>	<b>169 882</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 844	22 219
	Nyanskaffningar	0	80 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 844</b>	<b>102 844</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 250	-22 219
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 309	-4 031
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 559</b>	<b>-26 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>60 285</b>	<b>76 594</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	6 585	6 510
	Skattefordran	47 110	51 910
	Klientmedel hos SBC	1 105 500	1 064 300
	Fordringar kreditfakturor	1 619	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 643	542 109
		<b>2 214 457</b>	<b>1 664 829</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	325 800	651 600
	Reservering enligt stadgar	417 000	325 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-325 800	-651 600
	<b>Vid årets slut</b>	<b>417 000</b>	<b>325 800</b>



**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,370 %	25 145 818	25 405 818	2023-01-28
SEB	0,810 %	17 308 420	17 580 280	2024-02-28
SEB	0,690 %	10 557 348	10 677 348	2024-04-28
SEB	0,640 %	5 160 575	5 241 275	2024-02-28
SEB	3,370 %	2 000 000	2 000 000	2023-08-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>60 172 161</b>	<b>60 904 721</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 618 378	-27 878 378	
		<b>32 553 783</b>	<b>33 026 343</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 509 361 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	91 094 000	91 094 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	1 814	4 788
Sociala avgifter	570	0
Ränta	5 044	4 073
Avgifter och hyror	466 736	427 839
	<b>474 164</b>	<b>436 700</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den 21, 3 2023



Ulf Torbjörn Agnevik  
Ordförande



Bror Magnus Leopold Hjelmqvist  
Ledamot



Gunnar Larsson  
Ledamot



Jenny Maria Magnusson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21, 4 2023



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 2022.

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 2022 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 2022 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.

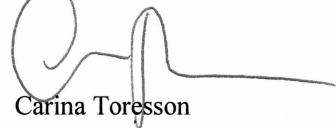
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 21/4 2023



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 591 000	5 201 943	5 201 000
Hyror carport	0	1 340	0
Överlåtelse/pantsättning	0	20 045	0
Öresutjämning	0	121	0
Övriga intäkter	0	30 650	0
	<b>5 591 000</b>	<b>5 254 099</b>	<b>5 201 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-480 090	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-24 000	-85 123	-74 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-91 000	-176 616	-98 000
Snöröjning/sandning	-160 000	-72 402	-201 000
Städning entreprenad	-4 000	0	-18 000
Gemensamma utrymmen	-18 000	-15 200	-14 000
Sopphantering	-5 000	0	0
Gård	-50 000	-3 574	-7 000
Förbrukningsmateriel	-38 000	-22 083	-39 000
Fordon	0	-8 821	0
	<b>-390 000</b>	<b>-863 909</b>	<b>-451 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-340 000
Gemensamma utrymmen	0	-45 419	0
VVS	0	-157 522	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-209 640	0
Ventilation	0	-11 773	0
Elinstallationer	0	-2 625	0
Tak	0	-9 848	0
Balkonger/altaner	0	-44 060	0
	<b>-300 000</b>	<b>-480 887</b>	<b>-340 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-172 635	0
Värmeanläggning	-200 000	-72 103	0
Fasad	0	-73 438	0
Garage/parkering	0	-19 858	0
	<b>-200 000</b>	<b>-338 034</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-110 000	-94 372	-66 000
Värme	-661 000	-592 043	-555 000
Vatten	-388 000	-374 402	-280 000
Sophämtning/renhållning	-180 000	-169 097	-154 000
Grovsopor	-24 000	0	-39 000
	<b>-1 363 000</b>	<b>-1 229 914</b>	<b>-1 094 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-254 000	-240 843	-229 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-75	0
Kabel-TV	-84 000	0	-79 000
Bredband	0	-75 840	0
	<b>-338 000</b>	<b>-316 758</b>	<b>-308 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 231	-121 520	-111 000
	<b>-110 231</b>	<b>-121 520</b>	<b>-111 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-3 625	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-5 394	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-16 188	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-18 625	-19 000
Föreningskostnader	-20 000	-18 194	-15 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 849	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-6 090	0
Förvaltningsarvode	-203 000	-187 600	-189 000
Administration	-9 000	-35 700	-9 000
Konsultarvode	0	-66 857	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 080	-7 000
	<b>-272 000</b>	<b>-369 202</b>	<b>-251 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-107 000	-71 250	-54 000
Styrelsearvode	-160 000	-185 000	-160 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-69 781	-60 000
	<b>-327 000</b>	<b>-326 031</b>	<b>-274 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-304 000	-303 702	-304 000
Förbättringar	-28 000	-25 727	-28 000
Maskiner	-20 000	-19 232	-20 000
Inventarier	-17 000	-16 309	0
	<b>-369 000</b>	<b>-364 971</b>	<b>-352 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 669 231</b>	<b>-4 411 225</b>	<b>-3 181 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 921 769</b>	<b>842 875</b>	<b>2 020 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	5 249	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	165	0
Låneräntor	-972 000	-377 675	-876 000
	<b>-972 000</b>	<b>-372 261</b>	<b>-876 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>949 769</b>	<b>470 614</b>	<b>1 144 000</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära intäkter	0	-9 975	0
	<b>0</b>	<b>-9 975</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>949 769</b>	<b>460 639</b>	<b>1 144 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)