

PARSELLS REVISIONSBYRÅ AB

Org.nr. 556290-1206
Östermalmsgatan 33, Box 26 122, 100 41 Stockholm
Telefon 08-24 78 70. Telefax 08-24 20 71

Till styrelsen för
Brf Katrineberg 5
Kittelvägen 9 A
141 59 Huddinge

Stockholm 2012-05-22

REVISIONS-PM

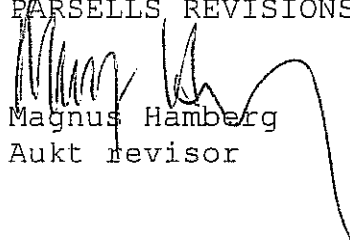
I detta revisions-PM redovisar vi de noteringar som framkommit vid revisionen avseende räkenskapsåret 2011.

Föreningens byggnader har ett anskaffningsvärde på ca 24 Mkr. Kostnaden för dem fördelas över ett antal år genom avskrivningar. Vi föreslår att ni upprättar en linjär avskrivningsplan där byggnadernas uppskattade livslängd utgör grund för avskrivningarna.

Enligt Årsredovisningslagen ska det finnas en flerårsöversikt, detta finns inte. Bör finnas fr o m nästa år.

I övrigt ser allt ut att vara i sin ordning.

Med vänlig hälsning
PARSELLS REVISIONSBYRÅ AB


Magnus Häberg
Aukt revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Katrineberg 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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 2002-07-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kanslätt 8	2002	Huddinge

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är återvinnande luftvärmesystem.

Byggnadsår och ytor

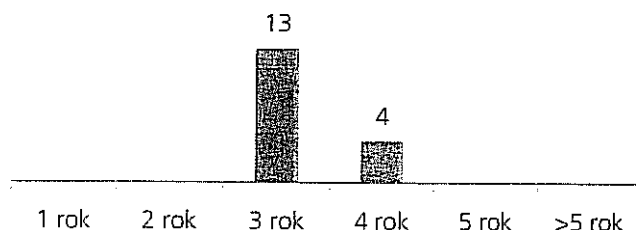
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1350 kvadratmeter, varav 1350 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Källarutrymmen

Soprum/Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Upprättande av staket	2011
Byte av fasadlampor	2011
Byte av fasadlampor	2011
Bättringsarbete på gräsytor samt grusgångar	2011
Filterbyte ventilation	2011
Avloppsspölning	2010
Planerad åtgärd	År
Målning av det vita	2013

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Amanda Therése Gustafsson	Ordförande	Flyttade under augusti 2011
Maria Therése Karlsson	Sekreterare	Blev tf ordförande aug 2011
Lena Margareta Sundqvist	Kassör	
Karl Rune Thomas Strandberg	Ledamot	
Andreas Lennart Törnstrand	Ledamot	Flyttade under augusti 2011
Kent Åke Roland Pettersson	Suppleant	Blev sekreterare aug 2011
Mariya Larsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Lennart Törnstrand, Kent Åke Roland Pettersson och Amanda Therése Gustafsson

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hamberg Ordinarie Extern Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Stefan Dahlström valdes på årstämman, avgick pga sjukdom
Heidi Silvén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En värmepanna har havererat i en lägenhet. Höst- och vårstädning har gjorts.

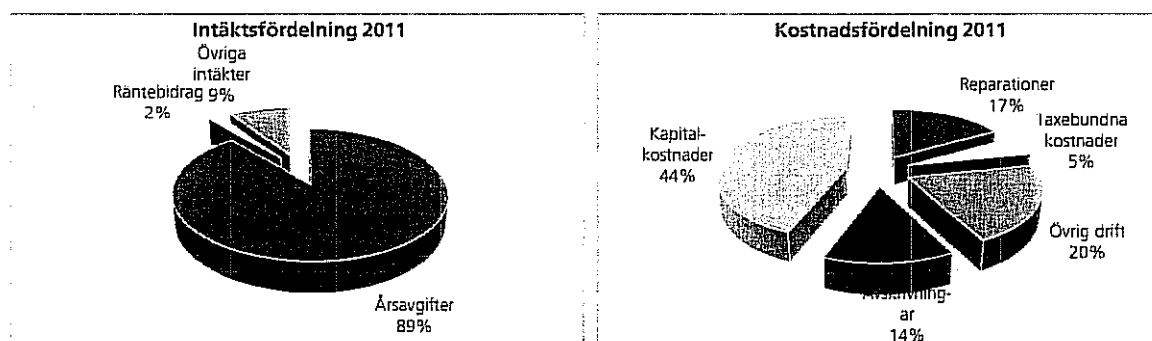
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ytterligare två havererade värmepannor har ägt rum, varför styrelsen försöker lösa detta genom undersökning av andra alternativ eller om man kan använda de vi har efter nödvändiga åtgärder. Pga av denna extra kostnad tvingas styrelsen höja hyran.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1350 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	707	730	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 739	9 869	10 000	0
Elkostnad/kvm totalyta	19	21	19	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	15	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	370	258	331	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-77 659
balanserad vinst före reservering till yttre fond	465 635
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 500
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	347 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **347 476**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	945 516	956 748
Övriga rörelseintäkter		96 602	63 060
		1 042 118	1 019 808
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-80 448	-18 417
Reparationer		-86 675	-138 256
Periodiskt underhåll		-103 106	0
Taxebundna kostnader		-58 087	-59 198
Övriga driftskostnader		-54 487	-57 600
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-11 075	-10 846
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 336	-108 653
Avskrivningar		-154 478	-166 592
		-644 691	-559 562
RÖRELSERESULTAT		397 427	460 246
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 534	833
Räntekostnader		-498 885	-348 270
Räntebidrag		20 265	32 795
		-475 086	-314 642
ÅRETS RESULTAT		-77 659	145 604

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>28 347 081</u>	<u>28 501 559</u>
	28 347 081	28 501 559
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 347 081	28 501 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	14 187	0
Övriga fordringar	11 108	247
Förutbetalda kostnader	Not 4	37 115
Upplupna intäkter försäkringsersättning		33 029
	<u>32 742</u>	<u>0</u>
	95 152	33 276
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	321 304	299 793
SBC klientmedel i SHB	<u>335 017</u>	<u>506 428</u>
	656 321	806 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	751 473	839 497
SUMMA TILLGÅNGAR	29 098 554	29 341 056

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 055 000	15 055 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	293 507	253 007
		<u>15 348 507</u>	<u>15 308 007</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		425 135	320 031
Årets resultat		-77 659	145 604
		<u>347 476</u>	<u>465 635</u>
SUMMA EGET KAPITAL		15 695 983	15 773 642
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 975 832	13 146 347
		<u>12 975 832</u>	<u>13 146 347</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	172 308	176 824
Leverantörsskulder		127 650	115 623
Skatteskulder		21 921	21 658
Upplupna kostnader	Not 8	54 850	52 413
Förutbetalda avgifter och hyror		50 010	54 549
		<u>426 739</u>	<u>421 067</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		29 098 554	29 341 056
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	144 353	150 467
Kabel-TV	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	944 616	954 948
Hysesintäkter	900	1 800
	945 516	956 748

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	77 364	0
Snöröjning/sandning	0	5 875
Gård	1 295	8 187
Förbrukningsmateriel	1 789	4 355
	80 448	18 417

Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 088	1 993
Sophantering/återvinning	1 181	0
VVS	9 737	17 000
Värmeanläggning/undercentral	0	7 775
Ventilation	16 756	21 750
Elinstallationer	15 738	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	89 738
Mark/gård/utemiljö	38 175	0
	86 675	138 256

Periodiskt underhåll		
VVS	103 106	0
	103 106	0

Taxebundna kostnader		
El	26 291	28 858
Vatten	21 792	20 736
Sophämtning/renhållning	10 004	9 604
	58 087	59 198

	2011	2010
Övriga driftskostnader		
Försäkring	40 497	37 877
Kabel-TV	13 990	19 723
	<u>54 487</u>	<u>57 600</u>
Fastighetskatt/Kommunal avgift	11 075	10 846
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	316
Revisionsarvode extern revisor	12 911	12 986
Föreningskostnader	16 255	5 487
Förvaltningsarvode	42 840	47 244
Förvaltningsarvoden övriga	17 263	1 650
Administration	3 137	2 450
Korttidsinventarier	0	2 090
Konsultarvode	0	32 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 930	3 930
	<u>96 336</u>	<u>108 653</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	144 353	150 467
Förbättringar	10 125	16 125
	<u>154 478</u>	<u>166 592</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	644 691	559 562
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 566 905	29 566 905
Utgående anskaffningsvärde	<u>29 566 905</u>	<u>29 566 905</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 065 346	-898 754
Årets avskrivningar enligt plan	-154 478	-166 592
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 219 824</u>	<u>-1 065 346</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	28 347 081	28 501 559
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 535 000	5 535 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	3 187 000	3 187 000
	<u>15 387 000</u>	<u>15 387 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 387 000	15 387 000
	<u>15 387 000</u>	<u>15 387 000</u>

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	37 115	33 029
	<u>37 115</u>	<u>33 029</u>

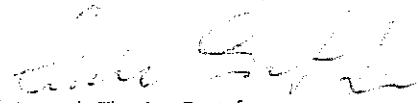
Not 5			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 055 000	0	0	15 055 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	293 507	40 500	0	253 007
Summa bundet eget kapital	<u>15 348 507</u>	<u>40 500</u>	<u>0</u>	<u>15 308 007</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	425 135	-40 500	145 604	320 031
Årets resultat	-77 659	-77 659	-145 604	145 604
Summa fritt eget kapital	<u>347 476</u>	<u>-118 159</u>	<u>0</u>	<u>465 635</u>
Summa eget kapital	15 695 983	-77 659	0	15 773 642

	2011	2010
Not 6		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	253 007	212 507
Reservering enligt stadgar	40 500	40 500
Vid årets slut	<u>293 507</u>	<u>253 007</u>

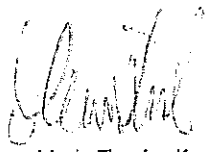
Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Stadshypotek AB	3,630 %	6 500 238	6 571 606	Rörligt
Stadshypotek AB	3,070 %	3 668 955	3 725 039	Rörligt
Stadshypotek AB	4,540 %	2 978 947	3 026 526	2012-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		<u>13 148 140</u>	<u>13 323 171</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-172 308</u>	<u>-176 824</u>	
		12 975 832	13 146 347	

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 732	2 949
Extern revisor	11 000	11 243
Ränta	39 632	38 221
Vatten	1 486	0
	<u>54 850</u>	<u>52 413</u>

HUDDINGE den 9/5 2012



Amanda Therése Gustafsson
Ordförande



Maria Therése Karlsson
Sekreterare



Lena Margareta Sundqvist
Kassör

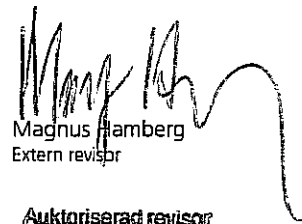


Karl Rune Thomas Strandberg
Ledamot



Andreas Lennart Törnstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2012



Magnus Hamberg
Extern revisor

Auktoriserad revisor

PARSELLS REVISIONSBYRÅ AB

Org.nr. 556290-1206
Östermalmsgatan 33, Box 26 122, 100 41 Stockholm
Telefon 08-24 78 70, Telefax 08-24 20 71

1 (2)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Katrineberg 5

Org.nr 769608-4990

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Katrineberg 5 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Katrineberg 5 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

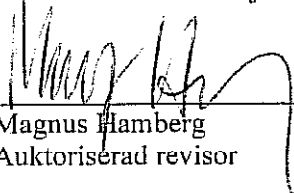
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 22 maj 2012


Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor