

Brf Katrineberg 5

769608-4990

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Katrineberg 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2002-07-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kanslätt 8 bebyggdes 2002/2003 av Byggmästare UJ Johansson AB numera Alliance AB och är belägen i Huddinge kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002-11-28 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 17 lägenheter.

Dessutom finns en förrådsbyggnad och 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök, 76 kvm

1 st 3 rum och kök, 78 kvm

1 st 4 rum och kök, 87 kvm

3 st 4 rum och kök, 91 kvm

Total bostadsyta: 1350 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-17 bestått av:

Ordinarie	Charlotte Kagan	Ordförande
	Carin Hellström-Dahlström	Sekreterare
	Lena Sundqvist	Kassör
	Stephan Dahlström	
	Lillan Olsson	
Suppleanter	Heidi Silvén	
	Tommy Sandin	
Revisorer		
Ordinarie	Magnus Hamberg	Auktoriserad revisor

Valberedning

Carina Woxmark Sammankallande

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 25 (27) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Alliance Fastighetsutveckling AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering har skett under året med 40 500 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 1 343 578 (0) kronor per den 31 december 2008.
Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2007-12-31.
Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.
Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftsskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2003. (hyreshus)
Enligt nu gällande lag är fastigheten befriad från beskattning t.o.m. 2008 därefter är fastigheten beskattad med halv kommunal avgift t.o.m. 2013, därefter med hel kommunal avgift.
Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 441 975 (443 879) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 8 526 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 0 kronor har belastat resultatet. Under året 2008 hölls höst- och vår-städardagar med lågt deltagande med anledning av sen information. Åtgärdat inför 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapets utgång

Byggherren Alliance Fastighetsutveckling AB har avklarat flertalet åtgärds punkter från garantibesiktningen, de kvarvarande punkterna skulle åtgärdas under våren 2008. Detta gjordes ej pga utdragen korrespondens mellan fd. ordförande samt Alliance, vilka ligger i omkonstruktion sedan hösten 2008, därav inga åtgärder utförda.

Årsavgifter

Föreningen har enligt rekonstruktionsavtal höjt årsavgifterna med 15%.

Genomsnittlig avgift per lägenhet uppgår till 710 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008=410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	174 781
årets resultat	-1 405
	173 376

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	40 500
i ny räkning överföres	132 876
	173 376

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	983 030	906 499
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-8 526	-27 238
Driftskostnader	3	-129 415	-136 061
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-55 585	-47 127
Personalkostnader	5	-5 798	-15 613
Avskrivningar	6	-164 438	-205 688
Resultat före finansiella poster		619 267	474 772
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 907	1 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-622 579	-496 774
Resultat efter finansiella poster		-1 405	-20 666
Årets resultat		-1 405	-20 666

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	23 253 772	23 414 460
Motorvärmare, Antenncentral	10	30 000	33 750
Mark		5 535 000	5 535 000
		28 818 772	28 983 210
Summa anläggningstillgångar		28 818 772	28 983 210
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 887	0
Övriga fordringar		184	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 257	35 418
		61 328	35 599
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	12	192 629	334 022
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		138 403	61 072
		331 032	395 094
Summa omsättningstillgångar		392 360	430 693
Summa tillgångar		29 211 132	29 413 903

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		15 055 000	15 055 000
Yttre reparationsfond		172 007	131 507
Summa bundet eget kapital		15 227 007	15 186 507
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		174 781	235 947
Årets resultat		-1 405	-20 666
Summa fritt eget kapital		173 376	215 281
Summa eget kapital		15 400 383	15 401 788
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	13 485 964	13 646 652
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 009	57 701
Övriga skulder	15	161 138	160 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	162 638	147 074
Summa kortfristiga skulder		324 785	365 463
Summa eget kapital och skulder		29 211 132	29 413 903
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 600 000	14 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Enligt amorteringar.
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	750	0
Årsavgifter bostäder	915 584	832 332
Vatten/avlopp	63 060	63 060
Övriga ersättningar/intäkter	1 251	7 907
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 385	3 200
	983 030	906 499

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	8 526	5 033
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	21 550
Rep installationer	0	655
	8 526	27 238

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	72	18 909
Fastighetsel	24 751	19 374
Vatten	22 869	24 207
Sophämtning	11 912	12 776
Fastighetsförsäkringar	34 496	32 721
Självrisk/rep. försäkringsskador	4 750	0
Kabel-TV	18 682	23 176
Extradebiteringar	0	1 500
Övriga driftskostnader	11 883	3 398
	129 415	136 061

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	9 893	9 009
Revisionsarvode	10 380	3 274
Förvaltningsarvode	35 312	34 844
	55 585	47 127

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	4 500	12 000
Sociala avgifter	1 298	3 613
	5 798	15 613

6 Avskrivningar

Byggnad	160 688	160 688
Motorvärmarruttar år 3/3, Antenncentral år 1/10	3 750	45 000
	164 438	205 688

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 160 688 kronor, vilket motsvarar på året gjorda amorteringar på ursprungliga lån.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 904	1 355
Överskatteränta ej skattepliktig	3	-19
	1 907	1 336

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	700 825	606 044
Avgår räntebidrag ./.	-78 246	-109 270
	622 579	496 774

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	23 870 655	23 870 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	23 870 655	23 870 655

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-456 195	-295 507
Årets avskrivningar enligt plan	-160 688	-160 688
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-616 883	-456 195

Utgående bokfört värde	23 253 772	23 414 460
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	2 125 000	2 125 000
	14 925 000	14 925 000

10 Motorvärmare, Antenncentral

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	161 250	123 750
Nyanskaffningar, Antenncentral	0	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	161 250	161 250

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-127 500	-82 500
Årets avskrivningar enligt plan	-3 750	-45 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-131 250	-127 500

Utgående bokfört värde	30 000	33 750
-------------------------------	---------------	---------------

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	30 835	28 329
Upplupna räntebidrag	23 284	5 285
Förutbetald kabel-tv	2 138	1 804
	56 257	35 418

12 Handelsbanken

Kassa	0	1 602
Bank	192 629	332 420
	192 629	334 022

Beviljad kredit, ej utnyttjad 300.000 kronor finns på Handelsbankens affärskonto.
Handkassan är avslutad 2007.

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 055 000	131 507	235 947	-20 666
Disposition av föregående års resultat		40 500	-61 166	20 666
Årets resultat				-1 405
Belopp vid årets utgång	15 055 000	172 007	174 781	-1 405

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek - 4,90% - 2009-09-01		3 826 600	3 867 400
Stadshypotek - 6,15% - rörligt		6 696 550	6 767 950
Stadshypotek - 4,54% - 2011-09-01		3 123 502	3 171 990
Kort del/långf skuld		-160 688	-160 688
		13 485 964	13 646 652

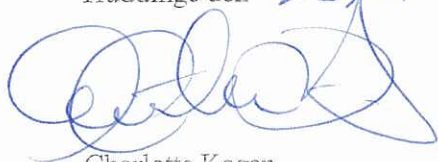
15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		160 688	160 688
Källskatt		450	0
		161 138	160 688

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	12 000	12 000
Upplupna sociala avgifter	4 378	3 890
Upplupna utgiftsräntor	59 703	51 400
Förutbetalda hyror och avgifter	73 440	53 533
Beräknat arvode för revision	9 500	9 500
Upplupna va-avgifter	580	0
Upplupna elavgifter	3 037	5 454
Upplupna reparationer/underhåll	0	7 486
Upplupna övriga kostnader	0	3 811
	162 638	147 074

Huddinge den 23/4-2009



Charlotte Kagan



Carin Hellström-Dahlström



Lena Sundqvist



Stephan Dahlström



Lillan Olsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Balansrapport

	2008-01-01	Förändring	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
111100 Byggnad anskvärde	23 870 655,00	0,00	23 870 655,00
111200 Byggnad värdeminskn	-456 195,00	-160 688,00	-616 883,00
112100 Anläggningar	161 250,00	0,00	161 250,00
112200 Anläggningar värdeimi	-127 500,00	-3 750,00	-131 250,00
113000 Mark	5 535 000,00	0,00	5 535 000,00
Summa anläggningstillgångar	28 983 210,00	-164 438,00	28 818 772,00
Omsättningstillgångar			
151100 Hyres/avg fordr Crom	-53 533,00	-15 020,00	-68 553,00
151101 Omf hyes-avgiftsford	53 533,00	19 907,00	73 440,00
163000 Avräkning skattekont	181,00	3,00	184,00
173000 Förutbet förs premie	28 329,20	2 505,80	30 835,00
178000 Upplupna räntebidrag	5 285,00	17 999,00	23 284,00
179300 Förutbet kabel-tv	1 803,96	334,04	2 138,00
191000 Kassa	1 602,00	-1 602,00	0,00
194000 Bank	332 420,20	-139 791,00	192 629,20
198000 Avräkn ISS Ekonomifö	61 071,65	77 331,39	138 403,04
Summa omsättningstillgångar	430 693,01	-38 332,77	392 360,24
SUMMA TILLGÅNGAR	29 413 903,01	-202 770,77	29 211 132,24
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
208300 Inbetalda insatser	-15 055 000,00	0,00	-15 055 000,00
209700 Yttre rep.fond	-131 507,00	-40 500,00	-172 007,00
Fritt eget kapital			
209800 Bal vinst/förlust	-235 946,65	61 166,04	-174 780,61
209900 Årets resultat	20 666,04	-19 260,69	1 405,35
Summa eget kapital	-15 401 787,61	1 405,35	-15 400 382,26
Långfristiga skulder			
235100 Fastighetslån	-13 807 340,00	160 688,00	-13 646 652,00
235101 Omföring Fastighetsl	160 688,00	0,00	160 688,00
Långfristiga skulder	-13 646 652,00	160 688,00	-13 485 964,00
Kortfristiga skulder			
241700 Kort del/långf skuld	-160 688,00	0,00	-160 688,00
244100 Leverantörsskuld Crom	0,00	-1 009,00	-1 009,00
245000 Leverantörsskuld lån	-57 701,00	57 701,00	0,00
271000 Personal källskatt	0,00	-450,00	-450,00
291000 Uppl löner/arvode	-12 000,00	0,00	-12 000,00
294000 Uppl lagst soc avg	-3 890,40	-487,20	-4 377,60
296000 Uppl utgiftsräntor	-51 400,00	-8 303,00	-59 703,00
297000 Förutbet hyra/avgift	-53 533,00	-19 907,00	-73 440,00
299200 Ber arvode revision	-9 500,00	0,00	-9 500,00

Balansrapport

	2008-01-01	Förändring	2008-12-31
299300 Uppl va-avgifter	0,00	-580,38	-580,38
299500 Uppl elavgifter	-5 454,00	2 416,00	-3 038,00
299800 Uppl rep/underhåll	-7 486,00	7 486,00	0,00
299900 Övr interimsskulder	-3 811,00	3 811,00	0,00
Summa kortfristiga skulder	-365 463,40	40 677,42	-324 785,98
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-29 413 903,01	202 770,77	-29 211 132,24

Resultatrapport

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
FÖRENINGENS INTÄKTER		
301600 Hyresintäkt övr obj	750,00	0,00
302100 Årsavgifter bostäder	915 583,75	832 332,00
311000 Vatten/avlopp	63 060,00	63 060,00
321900 Övriga avgifter	1 050,00	1 800,00
329000 Övr ersättn/intäkter	200,85	6 107,00
351400 Överlåtelseavgift	775,00	600,00
351500 Pantsättningsavgift	1 610,00	2 600,00
Summa intäkter	983 029,60	906 499,00
FÖRENINGENS KOSTNADER		
416200 Snöröjning	-72,00	-18 909,00
420000 Löp rep/underhåll	-8 526,00	-1 250,00
424000 Rep installationer	0,00	-655,00
424500 Rep tele/tv/porttele	0,00	-3 783,00
	-8 598,00	-24 597,00
440000 Underhåll enl plan	0,00	-21 550,00
Kostnad att belasta årets resultat	0,00	-21 550,00
461000 Fastighetsel	-24 751,00	-19 373,80
463000 Vatten/avlopp	-22 869,38	-24 207,25
464000 Sophämtning	-11 912,00	-12 776,00
471100 Fastighetsförsäkring	-34 496,16	-32 720,84
471200 Självrisk/rep skador	-4 750,00	0,00
476000 Kabel-TV	-18 682,00	-23 176,23
478200 Extradebiteringar	0,00	-1 500,00
479000 Övrigt	-1 262,20	-3 398,00
541000 Förbrukningsinvent	-7 865,00	0,00
546000 Förbrukningsmaterial	-732,50	0,00
549000 Övr förbrukn invent	-2 023,00	0,00
Summa fastighetskostnader	-129 343,24	-117 152,12
625000 Porto	-355,50	-165,00
632400 Överlåt/pantkostn	-5 193,00	-6 580,00
641000 Styrelsearvoden	-4 500,00	-12 000,00
642000 Revisionsarvoden	-10 380,00	-3 274,00
648000 Ekonomisk förvalt	-35 312,00	-34 844,00
649000 Övr förvalt	-4 344,75	-2 264,00
Summa externa rörelsekostnader	-60 085,25	-59 127,00
751000 Lagst arbetsgivaravg	-1 297,80	-3 612,80
Summa personalkostnader	-1 297,80	-3 612,80

Resultatrapport

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Resultat före ned- och avskrivning	783 705,31	680 460,08
782100 Avskrivn byggnader	-160 688,00	-160 688,00
782900 Avskrivning anläggni	-3 750,00	-45 000,00
Summa ned- och avskrivning	-164 438,00	-205 688,00
Resultat före finansiella poster	619 267,31	474 772,08
831100 Ränteint från bank	1 212,00	912,00
831900 Övriga ränteintäkter	691,76	443,24
832100 Översk ränta ej sk	3,00	-19,00
841100 Räntekostn fastlån	-699 338,00	-605 889,00
842900 Övr räntek k skulder	-1 487,42	-155,36
847000 Räntebidrag	78 246,00	109 270,00
Finansnetto	-620 672,66	-495 438,12
Resultat efter finansiella poster	-1 405,35	-20 666,04
REDOVISAT RESULTAT	-1 405,35	-20 666,04