

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Katrineforshus nr 1
Org nr: 766000-0162



Medlemsvinst

RBF Katrineforshus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 11 400 kronor i återbäring samt 5 040 kronor i utdelning.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Katrineforshus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Mariestad kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 125 462 kr.

Årets resultat före fondförändring är 1 987 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på att underhållskostnaderna är högre än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 328 tkr bättre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 775 tkr. Den största orsaken är lägre driftkostnader, räntekostnader och återbetalning av pantbrevskostnader som föreningen betalade förra året. Pantbrevskostnaden ingick i RB avtalet för stammar i mark och utemiljöprojektet. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 135 % till 147 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 774 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -320 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rådmannen 4 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 105 lägenheter uppförda varav en bostadsrätt som föreningen äger och uthyres för närvarande som hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1947-1951. Fastighetens adress är Sandbäcksvägen 57-63 samt Solhemsvägen 34-36 i Mariestad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	44
3 rum och kök	47

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	50
Antal p-platser	48

Total tomtarea	15 171 m ²
Total bostadsarea	6 261 m ²
Varav hyresrätt	69 m ²
Total lokalarea	593 m ²

Årets taxeringsvärde	43 438 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 615 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal**Verksamhet**

Vela Tseng KB	Restaurang
Lhena Alexandersson	Massage

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,99 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Mariestad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
VänerEnergi AB	El, fjärrvärme
B2 Bredband AB	Kabel-TV
Avarn Security Services AB	Ronderande bevakning, störningsjour

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 2 529 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 7 309 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 731 tkr (107 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 88 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takrenoveringen	2013	
Dörrbyte	1998	
Stambyte	1996 och 2008	Gjordes i två etapper
Fönsterbyte	2017-2018	
Stammar i mark	2018-2019	
Utemiljö	2018-2019	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	95 432
Installationer	199 718
Ny utemiljö	2 215 000

Planerat underhåll

	År
Målning/putsning socklar mm	2020
Stuprör	2020

Se

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Noomi Lundgren	Ordförande	2020
Jonas Vernersson	Sekreterare	2020
Ann-Marie Christina Karlsson	Vice ordförande	2021
Louise Pettersson	Ledamot	2021
Nina Markusson	Ledamot	2021
Madeleine Sandzén	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Wictorin	Suppleant	2019
Mauri Lommi	Suppleant	2019
Erik Sjöholm	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde	Auktoriserad revisor Stämman
Ansvarig: Louise Ekström	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort om hela sin utemiljö under verksamhetsåret.

Det har gjorts ny dränering kring alla hus med nya spolbrunnar och nya anslutning till stuprör samt nya stammar.

Entréerna har gjorts om med ny kantsten, det har gjorts ny belysning med pollare, nya räcken till alla källarnedgångar och en helt ny innergård med ny lekplats och ny uteplats samt frukt- och bärträd.

Det har även gjorts nya cykelparkeringar samt 18 nya parkeringsplatser.

Föreningen har fått ett nytt miljöhus och även en helt ny utemiljö utanför restaurangen.

Projektet med utemiljön samt stambytet görs via ett RB avtal och slutsumman är 18 172 184 kr.

Föreningen har upptagit tre st. nya lån under 2018 hos Handelsbanken på 17 000 000 kr tillsammans.

1 000 000 kr finansieras av föreningen själva.

Slutbesiktningen gjordes 27 maj 2019.

Under räkenskapsåret så har föreningen påbörjat avskrivningen av utemiljön och stammar i mark men full avskrivning sker först år 2020. Av entreprenadsumman så har 15 957 184 kr aktiverats och skrivs av enligt fastslagen plan samt att 2 215 000 kr har bedömts utgöra underhåll och kostnadsförts mot underhållsfonden i samband med slutbesiktningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %. Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 826 kr/kvm/år.

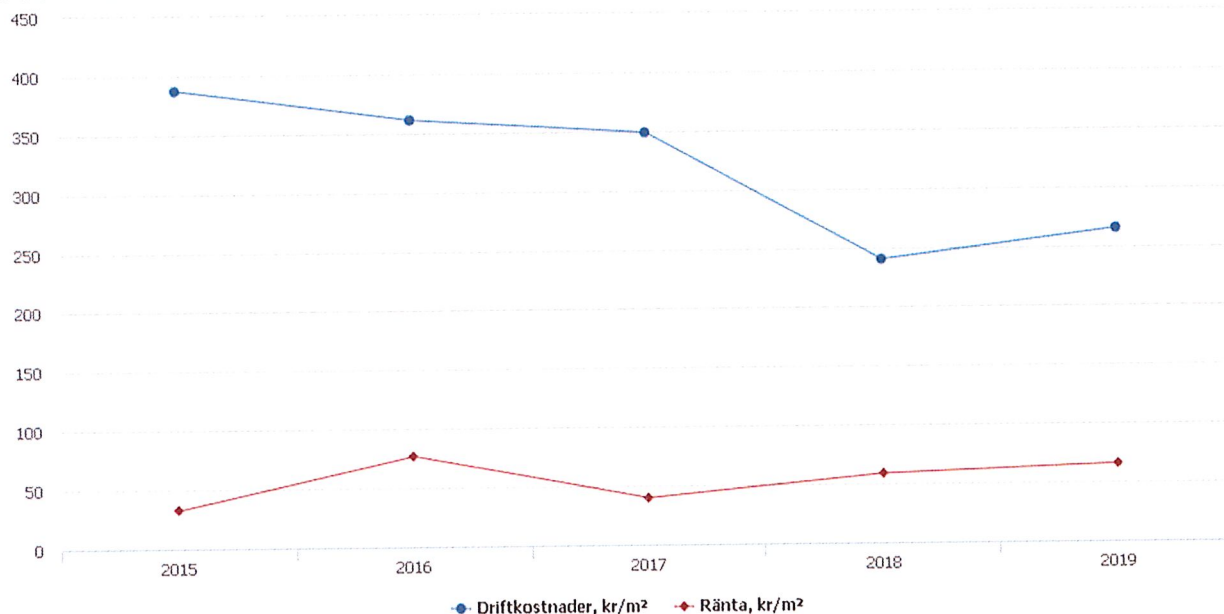
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 427	5 179	5 045	5 063	4 838
Årets resultat	-1 094	893	1 279	461	111
Avsättning till underhållsfond kr/m²	88	88	90	110	90
Balansomslutning	37 875	41 591	22 777	15 468	16 161
Soliditet %	14	15	24	27	23
Likviditet %	147	135	197	160	121
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	826	786	763	763	736
Driftkostnader, kr/m²	265	240*	349	361	387
Ränta, kr/m²	66	59	40	77	33
Underhållsfond, kr/m²	514	708	652	580	505
Lån, kr/m²	4 551	4 701	2 334	1 464	1 534

*Tilläggsupplysning till driftkostnader, kr/m².

I årsredovisningen för 2018 har alla kostnader som ingår i Riksbyggens förvaltningsavtal lags under övriga externa kostnader till skillnad mot föregående verksamhetsår, då kostnaden låg under driftkostnader och övriga externa kostnader. Därför ser det ut som en sänkning av driftkostnaderna, kr/m² mellan verksamhetsåren 2017 och 2018.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *je*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 896	5 453 723	-69 136	892 976
Disposition enl. årsstämmobeslut			892 976	-892 976
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 529 050	2 529 050	
Årets resultat				-1 093 877
Vid årets slut	136 896	3 524 673	2 752 890	-1 093 877

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	823 840
Årets resultat	-1 093 877
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 529 050
Summa	1 659 013

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-1 000 0000
--------------------------------------	-------------

Att balansera i ny räkning i kr

659 013

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 427 006	5 178 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 973	36 461
Summa rörelseintäkter		5 454 979	5 215 196
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-164 651	-50 092
Underhållskostnader	Not 5	-2 529 050	-214 639
Driftkostnader	Not 6	-1 816 883	-1 645 126
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 003 686	-984 427
Personalkostnader	Not 8	-138 513	-142 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-773 953	-568 504
Summa rörelsekostnader		-6 426 737	-3 605 330
Rörelseresultat		-971 758	1 609 866
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	7 356	5 663
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	18	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-129 494	-722 693
Summa finansiella poster		-122 120	-716 890
Resultat efter finansiella poster		-1 093 877	892 976
Årets resultat		-1 093 877	892 976
Avsättning underhållsfond		- 600 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 529 050	214 639
Årets resultat efter fondförändringar		835 173	507 615

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	34 292 178	19 105 662
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	19 669	22 954
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	0	17 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		34 311 847	36 128 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		34 364 347	36 181 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	39	4 486
Övriga fordringar	Not 18	57 656	75 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	316 799	305 507
Summa kortfristiga fordringar		374 494	385 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 136 275	5 024 456
Summa kassa och bank		3 136 275	5 024 456
Summa omsättningstillgångar		3 510 769	5 409 467
Summa tillgångar		37 875 116	41 590 583

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 896	136 896
Fond för yttre underhåll		3 524 673	5 453 723
Summa bundet eget kapital		3 661 569	5 590 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 752 890	-69 136
Årets resultat		-1 093 877	892 976
Summa fritt eget kapital		1 659 013	823 840
Summa eget kapital		5 320 582	6 414 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	30 160 792	31 189 108
Summa långfristiga skulder		30 160 792	31 189 108
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	1 028 316	1 028 316
Leverantörsskulder		468 788	2 133 474
Skatteskulder	Not 21	21 451	610
Övriga skulder	Not 22	256 337	276 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	618 850	547 972
Summa kortfristiga skulder		2 393 742	3 987 016
Summa eget kapital och skulder		37 875 116	41 590 583

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt 

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fasader - puts/plåt	Linjär	50
Yttertak	Linjär	62
Ventilation - kanaler	Linjär	80
Skåpsnickerier	Linjär	40
VAV - värme/kulvert, panna	Linjär	49
El	Linjär	46
Stammar och badrum	Linjär	46
Dörrar	Linjär	48
Stammar och badrum	Linjär	40
Fasader plåt	Linjär	50
Dörrar	Linjär	30
Ventilation mekanisk	Linjär	20
Värmekulvert	Linjär	20
Tak	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Stammar i mark	Linjär	50
Utemiljö	Linjär	20

Inventarier skrivs av linjärt på 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 112 024	4 868 844
Hyrer, bostäder	64 092	56 844
Hyrer, lokaler	216 596	216 900
Hyrer, garage	115 524	116 574
Hyrer, p-platser	8 150	8 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-72 094	-70 452
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 086	-15 525
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-3 750
Elavgifter	600	600
Summa nettoomsättning	5 427 006	5 178 735

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	24 376	34 658
Fakturerade kostnader	201	1 803
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	3 399	0
Summa övriga rörelseintäkter	27 973	36 461

Not 4 Reparationskostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lokaler	-4 932	0
Gemensamma utrymmen	-13 689	0
Installationer	-64 797	-42 219
Huskropp utvändigt	-28 492	-4 319
Markytor	-42 833	-1 425
Garage och p-platser	0	-359
Övrigt	-9 908	-1 770
Summa Reparationskostnader	-164 651	-50 092

Not 5 Underhållskostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Bostäder	0	-10 554
Lokaler	-95 432	0
Gemensamma utrymmen	0	-88 855
Installationer	-199 718	-107 645
Markytor	-2 215 000	0
Övrigt	-18 900	-7 585
Summa Underhållskostnader	-2 529 050	-214 639

Not 6 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 128	-102 549
Försäkringspremier	-61 500	-59 709
Kabel- och digital-TV	-34 213	-34 186
Återbäring från Riksbyggen	11 400	12 125
Bevakningskostnader	-23 830	-20 631
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 225
Drift och förbrukning, övrigt	-8 930	0
Förbrukningsinventarier	-78 390	-12 148
Vatten	-304 989	-268 527
Fastighetsel	-122 764	-116 110
Uppvärmning	-861 078	-943 110
Sophantering och återvinning	-138 782	-69 174
Förvaltningsarvode drift	-53 680	-23 881
Summa driftkostnader	-1 816 883	-1 645 126

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-933 195	-912 384
IT-kostnader	-11 577	-6 553
Arvode, yrkesrevisor	-15 413	-11 938
Övriga förvaltningskostnader	-7 163	-5 845
Kreditupplysningar	-675	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 396	-30 409
Kontorsmateriel	-3 312	-5 294
Medlems- och föreningsavgifter	-5 775	-5 250
Bankkostnader	-1 550	-2 300
Övriga externa kostnader	-630	-630
Summa övriga externa kostnader	-1 003 686	-984 427

Not 8 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-59 168	-59 168
Styrelsearvoden	-32 000	-31 150
Sammanträdesarvoden	-13 500	-17 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Pensionskostnader	-2 857	-2 867
Sociala kostnader	-29 989	-30 808
Summa personalkostnader	-138 513	-142 543

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-419 037	-278 985
Avskrivning Markanläggningar	-115 413	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-236 218	-286 219
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 285	-3 300
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-773 953	-568 504

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 316	623
Utdelning på andelar i Riksbyggen	5 040	5 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 356	5 663

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18	140

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-450 289	-401 898
Övriga finansiella kostnader	320 795	-320 795
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-129 494	-722 693

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 071 136	16 071 136
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	11 171 725	3 723 000
	29 242 861	21 794 136
Årets anskaffningar		
Byggnader	12 000 184	7 448 725
Markanläggning	3 957 000	0
	15 957 184	7 448 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 200 045	29 242 861
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 517 878	-8 238 893
Tillkommande utgifter	-1 619 321	-1 333 102
	-10 137 199	-9 571 995
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-419 037	-278 985
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-236 218	-286 219
Årets avskrivning markanläggningar	-115 412	0
	-770 667	-565 204
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 907 866	-10 137 199
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 292 178	19 105 662
Varav		
Byggnader	19 134 404	7 553 258
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	9 316 186	9 552 404
Markanläggningar	3 841 588	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 036 000	31 943 000
Lokaler	1 402 000	672 000
Totalt taxeringsvärde	43 438 000	32 615 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 389 000</i>	<i>23 712 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 049 000</i>	<i>8 903 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	542 360	542 360
	542 360	542 360
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	542 360	542 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-519 406	-516 106
	-519 406	-516 106
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 285	-3 300
	-522 691	-519 406
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-522 691	-519 406
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 669	22 954
Varav		
Maskiner och inventarier	19 669	22 954

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående om- och tillbyggnader, stambyte i mark och utemiljö	0	17 000 000
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	17 000 000

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
105 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	52 500	52 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	52 500	52 500

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	39	4 486
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39	4 486

Not 18 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	57 656	57 656
Skattefordringar	0	17 362
Summa övriga fordringar	57 656	75 018

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 072	61 500
Förutbetalda driftkostnader	6 182	5 874
Förutbetalt förvaltningsarvode	236 030	228 096
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 555	8 548
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 960	1 489
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 799	305 507

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	31 189 108	32 217 424
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 028 316	-1 028 316
Långfristig skuld vid årets slut	30 160 792	31 189 108

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-03-01	1 973 800,00	0,00	200 000,00	1 773 800,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-07-30	5 050 000,00	0,00	200 000,00	4 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2021-01-30	2 565 499,00	0,00	90 816,00	2 474 683,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-10-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-01-30	2 603 125,00	0,00	87 500,00	2 515 625,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-03-30	1 950 000,00	0,00	100 000,00	1 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-04-30	5 700 000,00	0,00	200 000,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2025-04-30	6 275 000,00	0,00	150 000,00	6 125 000,00
Summa			32 217 424,00	0,00	1 028 316,00	31 189 108,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 028 316 kr. Den långfristiga skulden förfaller 4 113 264 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 047 528 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	140 128	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 234	610
Debiterad preliminärskatt	-119 911	0
Summa skatteskulder	21 451	610

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	226 986	241 132
Skuld sociala avgifter och skatter	29 351	28 633
Avräkning hyror och avgifter	0	4 200
Clearing	0	2 679
Summa övriga skulder	256 337	276 644

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	9 187	8 187
Upplupna sociala avgifter	0	2 572
Upplupna räntekostnader	68 677	74 520
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 498	0
Upplupna elkostnader	10 994	11 130
Upplupna värmekostnader	108 936	124 726
Upplupna kostnader för renhållning	0	413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 411	0
Beräknat förvaltningsarvode	3 787	7 078
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	405 360	319 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	618 850	547 972

Not Ställda säkerheter

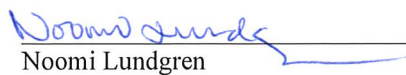
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	32 475 000	32 475 000

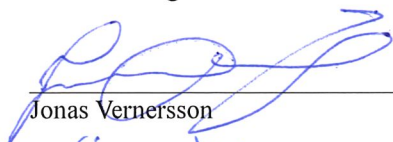
Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo	4 600	4 600 

Styrelsens underskrifter

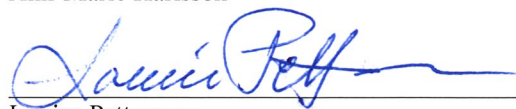
Mariestad 2020-03-10


Noomi Lundgren


Jonas VernerSSon

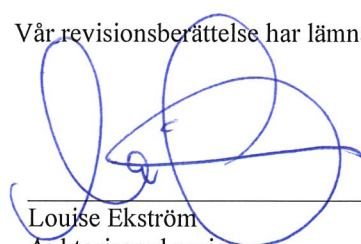

Nina Markusson


Ann-Marie Karlsson


Louice Pettersson


Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 april 2020


Louise Ekström
Auktoriserad revisor
Revisorscentrum i Skövde AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrineforshus nr 1

Org.nr 766000-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen BRF Katrineforshus nr 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vårt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning BRF Katrineforshus nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 27 april 2020
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Katrineforshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Katrineforshus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.