

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Katrineforshus nr 1
Org nr: 766000-0162



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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i bostadsrätt

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Katrineforshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

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.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
14	44	47	105

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	50	48

Total tomtarea	15 171 m ²
Total bostadsarea	6 261 m ²
varav hyresrätter	69 m ²
Total lokalarea	593 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Verksamhet
Vela Tseng KB	Restaurang
Lhena Alexandersson	Massage

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,19 % av föreningens nettoomsättning.

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

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 50 092 kr och planerat underhåll för 214 639 kr. 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 2018 och visar på ett underhållsbehov på 6 141 tkr för de närmaste 8 åren.

Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 768 tkr (112 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr (87 kr/m²).

Budgeterad avsättning är satt till 600 tkr (87 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Bostäder	10 554 kr	<i>Omläggning golv</i>
Gemensamma utrymmen	88 855 kr	<i>Tvättutrustning</i>
Installationer	107 645 kr	<i>Elcentraler och takfläkt</i>

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning/putsning av socklar mm	2019	
Stuprör	2019	

Styrelse

Efter senaste stämman, 2018-05-08, och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	
Noomi Lundgren	Ordförande	Styrelsen	2020
Ann-Marie Christina Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Jonas Verneresson	Sekreterare	Stämman	2020
Karl-Olof Olsson/ <i>Dödsbo</i>	Ledamot	Stämman	2019
Ann-Marie Olsson/ <i>Dödsbo</i>	Ledamot	Stämman	2019
Madeleine Cliffordsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Louise Pettersson	Suppleant	Stämman	2019
Nina Markusson	Suppleant	Stämman	2019
Erik Sjöholm	Suppleant	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Revisorcentrum i Skövde	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
Ansvarig: Anders Karlsson			

Under det aktuella räkenskapsåret har Louise Ekström ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret så har föreningen påbörjat avskrivningen av det stora fönsterprojektet. Slutbesiktningen var 2017-08-14 men full avskrivning sker först 2018. Slutsumman på fönsterprojekt blev 7 448 725 kr.

Föreningen har även 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.

Utemiljöprojektet fortsätter under nästa verksamhetsår.

Projektet med utemiljön samt stambytet görs via ett RB avtal och slutsumman är 18 000 000 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 beräknas bli under nästa verksamhetsår, maj 2019.



Medlemsinformation

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-01-01.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter fondförändring.

Årsavgifterna för 2018 uppgår i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 892 976 kr.

I en bostadsrätt vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar.

Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 507 615 kr.

Beräkningen bygger på att reserveringen till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat, efter fondförändring, är 276 711 kr lägre än föregående år.

Det beror främst på högre räntekostnader samt pant- och pantbrevs avgifter för de nya lånen.

Föreningen har även fått högre avskrivningar under verksamhetsåret pga. aktiveringen av fönsterbytet.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget är 413 166 kr bättre.

Den största orsaken är lägre drift- och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 197 % till 135 %.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

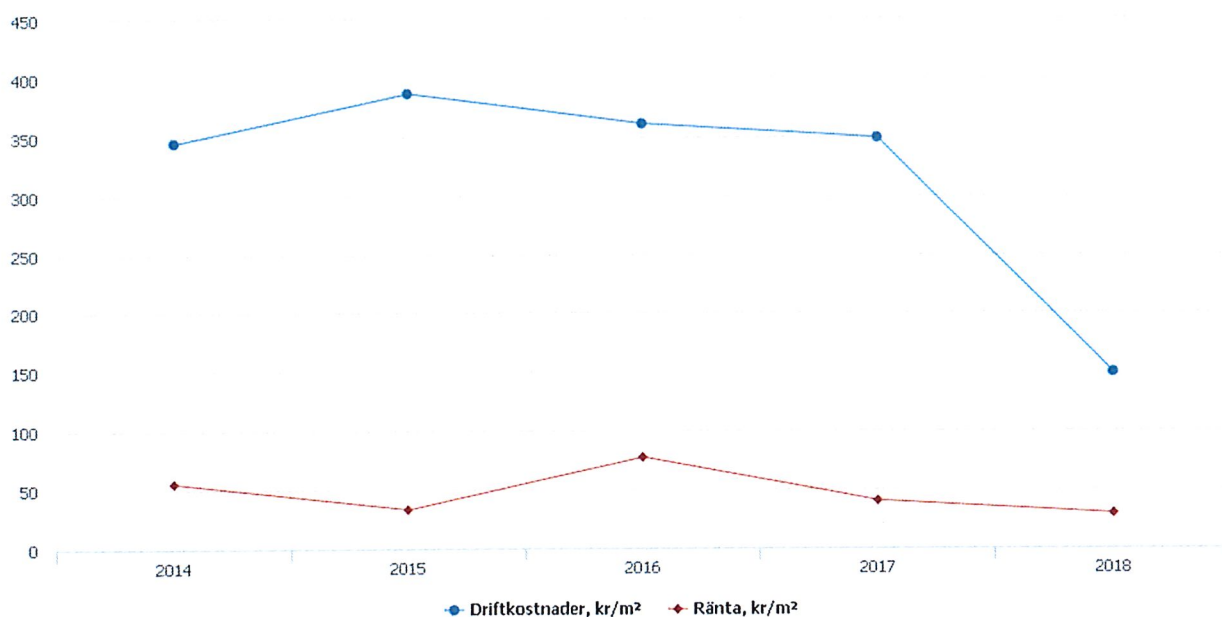
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 462 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 179	5 045	5 063	4 838	4 776
Årets resultat	893	1 279	461	111	493
Resultat exklusive avskrivningar	1 462	1 751	1 054	736	1 118
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	862	1 135	299	118	868
Avsättning till underhållsfond kr/m²	88	90	110	90	36
Balansomslutning	41 591	22 777	15 468	16 161	19 636
Soliditet %	15	24	27	23	19
Likviditet %	135	197	160	121	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	786	763	763	736	738
Driftkostnader, kr/m²	240*	349	361	387	345
Ränta, kr/m²	59	40	77	33	55
Underhållsfond, kr/m²	708	652	580	505	89
Lån, kr/m²	4 701	2 334	1 464	1 534	1 531

*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.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 896	4 468 362	-362 922	1 279 147
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		600 000	-600 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 279 147	-1 279 147
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-214 639	214 639	
Årets resultat				892 976
Vid årets slut	136 896	5 453 723	-69 136	892 976

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	316 225
Årets resultat	892 976
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	214 639
Summa	823 840

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i en ny räkning	823 840
--------------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 178 735	5 044 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 461	188 560
Summa rörelseintäkter		5 215 196	5 233 176
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-50 092	-106 413
Underhållskostnader	Not 5	-214 639	-121 179
Driftkostnader	Not 6	-1 645 126	-2 392 835
Övriga externa kostnader	Not 7	-984 427	-414 847
Personalkostnader	Not 8	-142 543	-178 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-568 504	-471 975
Summa rörelsekostnader		-3 605 330	-3 685 638
Rörelseresultat		1 609 866	1 547 539
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	5 663	4 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	140	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-722 693	-273 225
Summa finansiella poster		-716 890	-268 392
Resultat efter finansiella poster		892 976	1 279 147
Årets resultat		892 976	1 279 147
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-600 000	-616 000
Ianspråktagande av underhållsfond		214 639	121 179
Resultat efter fondförändring		507 615	784 326

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	19 105 662	12 222 141
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	22 954	26 254
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	17 000 000	6 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		36 128 616	18 998 395
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		36 181 116	19 050 895
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	4 486	2 095
Övriga fordringar	Not 18	75 018	47 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	305 507	301 018
Summa kortfristiga fordringar		385 011	350 515
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	5 024 456	3 375 366
Summa kassa och bank		5 024 456	3 375 366
Summa omsättningstillgångar		5 409 467	3 725 881
Summa tillgångar		41 590 583	22 776 776

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 896	136 896
Fond för yttre underhåll		5 453 723	4 468 362
Summa bundet eget kapital		5 590 619	4 605 258
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-69 136	-362 922
Årets resultat		892 976	1 279 147
Summa fritt eget kapital		823 840	916 225
Summa eget kapital		6 414 459	5 521 483
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	31 189 108	15 367 424
Summa långfristiga skulder		31 189 108	15 367 424
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 028 316	628 316
Leverantörsskulder	Not 22	2 133 474	402 420
Skatteskuld	Not 23	610	647
Övriga skulder	Not 24	276 644	300 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	547 972	555 661
Summa kortfristiga skulder		3 987 016	1 887 869
Summa eget kapital och skulder		41 590 583	22 776 776

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
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	68
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
<i>Tillkommande komponenter</i>		
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

Komponentavskrivning

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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inventarier skrivs av linjärt på 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 868 844	4 784 056
Hyrer, bostäder	56 844	0
Hyrer, lokaler	216 900	215 978
Hyrer, garage	116 574	116 574
Hyrer, p-platser	8 700	8 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-70 452	-67 341
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 525	-9 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 750	-4 050
Elavgifter	600	600
Summa nettoomsättning	5 178 735	5 044 617

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga ersättningar	34 658	19 091
Fakturerade kostnader	1 803	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	118
Erhållna skadestånd	0	167 632
Övriga rörelseintäkter	0	458
Summa övriga rörelseintäkter	36 461	188 560

Not 4 Reparationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamma utrymmen	0	-1 864
Installationer	-42 219	-48 220
Huskropp utvändigt	-4 319	-8 357
Markytor	-1 425	-31 789
Garage och p-platser	-359	-488
Vattenskador	0	-12 663
Övrigt	-1 770	-3 033
Summa Reparationskostnader	-50 092	-106 413

Not 5 Underhållskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Bostäder	-10 554	0
Lokaler	0	-6 435
Gemensamma utrymmen	-88 855	-21 098
Installationer	-107 645	-90 192
Övrigt	-7 585	-3 455
Summa Underhållskostnader	-214 639	-121 179

Not 6 Driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Självrisk	0	-44 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 549	-102 549
Försäkringspremier	-59 709	-60 696
Kabel- och digital-TV	-34 186	-34 168
Återbäring från Riksbyggen	12 125	500
Bevakningskostnader	-20 631	-25 106
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 225	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-11 739
Förbrukningsinventarier	-12 148	-9 449
Vatten	-268 527	-294 202
Fastighetsel	-116 110	-127 214
Uppvärmning	-943 110	-955 182
Sophantering och återvinning	-69 174	-82 247
Förvaltningsarvode drift*	-23 881	-645 983
Summa driftkostnader	-1 645 126	-2 392 785

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-912 384	-276 393
IT-kostnader	-6 553	-5 479
Arvode, yrkesrevisorer	-11 938	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-5 845	-22 096
Kreditupplysningar	-3 825	-1 324
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 409	-22 848
Kontorsmateriel	-5 294	-4 199
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-12 033
Konsultarvoden	0	-9 858
Bankkostnader	-2 300	-2 000
Övriga externa kostnader	-630	-47 005
Summa övriga externa kostnader	-984 427	-414 847

***Tilläggsupplysning till not 4 samt 5, förvaltningsarvode drift och administration.**

I årsredovisningen för 2018 har alla kostnader som ingår i Riksbyggens förvaltningsavtal lags under *förvaltningsarvode administration* till skillnad mot föregående verksamhets år, då det var uppdelat på flera konton.

Not 8 Personalkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-59 168	-58 531
Uttagsskatt	0	-446
Styrelsearvoden	-31 150	-19 000
Sammanträdesarvoden	-17 550	-35 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-8 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Pensionskostnader	-2 867	-1 891
Övriga personalkostnader	0	-18 200
Sociala kostnader	-30 808	-35 771
Summa personalkostnader	-142 543	-178 389

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-278 985	-353 354
Avskrivningar tillkommande utgifter	-286 219	-100 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 300	-18 621
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-568 504	-471 975

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning Länsförsäkringar	623	0
Utdelning RB andelar	5 040	4 830
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 663	4 830

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	140	0
Övriga ränteintäkter	0	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	140	3

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-401 898	-273 225
Övriga finansiella kostnader	-320 795	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-722 693	-273 225



Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 071 136	16 071 136
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande komponenter	3 723 000	3 723 000
	21 794 136	21 794 136
Årets anskaffningar		
Byggnader, <i>fönster</i>	7 448 725	0
	7 448 725	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 242 861	21 794 136
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 238 893	-7 885 539
Tillkommande komponenter	-1 333 102	-1 233 102
	-9 571 995	-9 118 641
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-278 985	-353 354
Årets avskrivning tillkommande komponenter	-286 219	-100 000
Summa årets avskrivning	-565 204	-453 354
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	--10 137 199	- 9 571 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 105 662	12 222 141
Varav		
Byggnader	7 553 258	7 832 243
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande komponenter	9 552 404	2 389 898
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 943 000	31 943 000
Lokaler	672 000	672 000
Totalt taxeringsvärde	32 615 000	32 615 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 712 000</i>	<i>23 712 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 903 000</i>	<i>8 903 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer		
	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier, <i>tvättavla, tvättmaskin och torktumlare</i>	542 360	542 360
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	542 360	542 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier, <i>tvättavla, tvättmaskin och torktumlare</i>	-516 106	-497 485
	- 516 106	- 497 485
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier, <i>tvättavla, tvättmaskin och torktumlare</i>	-3 300	-18 261
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-519 406	- 516 106
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 954	26 254
Varav		
Maskiner och inventarier, <i>tvättavla, tvättmaskin och torktumlare</i>	22 954	26 254

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2018-12-31	2017-12-31
Pågående om- och tillbyggnader, <i>stambyte och utemiljö</i>	17 000 000	6 750 000
Summa pågående ny- och ombyggnation	17 000 000	6 750 000

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2018-12-31	2017-12-31
105 garantikapitalbevis i Intresseföreningen á 500 kr	52 500	52 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	52 500	52 500

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 486	2 095
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 486	2 095

Not 18 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	17 362	17 362
Skattekonto	57 656	30 040
Summa övriga fordringar	75 018	47 402

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 500	59 709
Förutbetalda driftkostnader	5 874	3 195
Förutbetalt förvaltningsarvode	228 096	228 096
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 548	8 542
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 489	1 476
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 507	301 018

Not 20 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	5 024 456	3 375 366
Summa kassa och bank	5 024 456	3 375 366

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	32 217 424	15 995 740
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 028 316	-628 316
Långfristig skuld vid årets slut	31 189 108	15 367 424

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,43 %	2019-03-30	2 050 000	00	100 000	1 950 000
STADSHYPOTEK	1,42 %	2019-04-30	0	5 800 000	100 000	5 700 000
STADSHYPOTEK	1,45 %	2020-03-01	2 173 800	0	200 000	1 973 800
STADSHYPOTEK	1,43 %	2020-07-30	0	5 100 000	50 000	5 050 000
STADSHYPOTEK	1,68 %	2021-01-30	2 656 315	0	90 816	2 565 499
STADSHYPOTEK	1,53 %	2021-10-30	0	6 100 000	0	6 100 000
STADSHYPOTEK	1,76 %	2022-01-30	2 690 625	0	87 50	2 603 125
STADSHYPOTEK	2,45 %	2025-04-30	6 425 000	0	150 000	6 275 000

Summa			15 995 740	17 000 000	778 316	32 217 424
--------------	--	--	-------------------	-------------------	----------------	-------------------

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 028 316 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 141 580 kr.

Resterande skuld, 27 075 844 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 22 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	2 133 474	402 420
Summa leverantörskulder	2 133 474	402 420

Not 23 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	610	647
Summa skatteskulder	610	647

Not 24 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	241 132	268 167
Skuld sociala avgifter och skatter	28 633	30 858
Avräkning hyror och avgifter	4 200	1 800
Clearing	2 679	0
Summa övriga skulder	276 644	300 825

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	8 187	8 187
Upplupna sociala avgifter	2 572	0
Upplupna räntekostnader	74 520	44 192
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 750
Upplupna elkostnader	11 130	11 097
Upplupna värmekostnader	124 726	118 406
Upplupna kostnader för renhållning	413	383
Beräknat förvaltningsarvode	7 078	2 453
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 346	364 193
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	547 972	555 661

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	32 475 000	16 454 000

Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo	4 600	4 600



Styrelsens underskrifter

MARIESTAD 14-19

Ort och datum

Noomi Lundgren

Noomi Lundgren

Ann Marie Karlsson

Ann-Marie Christina Karlsson

Jonas Verner

Jonas Verner

Madeleine Cliffordsson

Madeleine Cliffordsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -05-08

Louise Ekström

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström

Auktoriserad revisor



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 2018.

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 2018 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 fel.

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 fel, 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 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 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 fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2018 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 8 maj 2019
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.

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.

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.

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.

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.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

