

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF 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 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Katrineforshus nr 1
för härmed uppräta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 Mariestads 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.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-07-09.

Årets resultat före fondförändring är 1 057 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader, reparationskostnader och högre årsavgifter än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 52 tkr högre än föregående år. Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 293 tkr. Den största orsaken är lägre reparationskostnader och driftkostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 83% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 008 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 814 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rådmanen 4 i Mariestads kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Föreningen har sålt bostadsrätten år 2024 som föreningen ägt och hyrt ut som hyresrätt, köpeskilling 350 000 kr. 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
Total lokalarea	593 m ²
Årets taxeringsvärde	58 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 287 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

Mulugeta salong
VSON Dataservice AB
Pizzeria Piri Piri

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,52 % 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 och fjärrvärme
Telia AB	Kabel-TV och bredband
Securitas AB	Ronderande bevakning och 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 124 tkr och planerat underhåll för 17 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 2025 och visar på ett underhållsbehov på 7 741 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 774 tkr (113 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 73 kr/m². Kommande budget är avsättning 117 kr/m². Föreningens ingående värde i fonden tillsammans med årets avsättning visar att man kommer att klara sitt periodiska underhåll

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	
Målat sockel	2020	
Byte av stuprör	2020	
Grovtvättstuga	2020	
Renovering av elinstallationer	2021-2023	
Renovering samlingsalen	2022	
Garageportar	2022	
Källardörrar	2022	
Farthinder	2022	
Utbyte styr i undercentral	2023	
Kanalrensning, fläktbyte, obligatorisk ventilationskontroll och injustering av ventilation	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Påfyllning baksand i sandlåda och fallsand vid gungor och klätterställning	16 522

Planerat underhåll	År
Energisparåtgärder	2026
Radonåtgärd	2028-2029

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Pettersson	Ordförande	2027
Noomi Lundgren	Vice ordförande	2026
Jonas Vernersson	Sekreterare	2026
Nina Markusson	Ledamot	2027
Sven Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Andersson	Suppleant	2026
Morgan Markusson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
RevisorsCentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 985 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte kabel-tv/bredbandsavgift, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 860	6 541	6 272	6 049	5 990
Årets resultat	805	-252	690	-2 060	80
Balansomslutning	32 206	32 288	32 979	34 502	36 544
Soliditet %	17	14	14	11	16
Likviditet % exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	115	83	78	71	160
Likviditet % inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	31	13	17	26	45
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	88	87	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 031	980	940	913	905
Driftkostnader kr/kvm	375	350	335	314	295
Energikostnad kr/kvm	236	226	212	206	200
Underhållsfond kr/kvm	579	509	585	580	667
Sparande kr/kvm	267	271	276	200	326
Ränta kr/kvm	116	111	90	67	71
Skuldsättning kr/kvm	3 650	3 800	3 950	4 100	4 250
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 996	4 160	4 373	4 539	4 705
Räntekänslighet %	3,9	4,2	4,7	5,0	5,2

*År 2024, föreningen har sålt bostadsrätten föreningen ägt och hyrt ut som hyresrätt.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:



Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	486 896	3 487 031	883 806	-251 790
Disposition enl. årsstämmobeslut			-251 790	251 790
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 522	16 522	
Årets resultat				805 309
Vid årets slut	486 896	3 970 509	148 538	805 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	632 016
Årets resultat	805 309
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 522
Summa	953 847

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **953 847**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 860 031	6 541 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 825	400 501
Summa		6 867 856	6 941 577
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-123 766	-670 133
Underhållskostnader	Not 5	-16 522	-1 022 032
Driftskostnader	Not 6	-2 570 561	-2 400 457
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 435 378	-1 189 048
Personalkostnader	Not 8	-140 540	-181 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 008 222	-1 008 266
Summa rörelsekostnader		-5 294 989	-6 471 426
Rörelseresultat		1 572 867	470 151
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	11 825	6 601
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 855	31 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 238	-760 141
Summa finansiella poster		-767 558	-721 941
Resultat efter finansiella poster		805 309	-251 790
Årets resultat		805 309	-251 790
Avsättning underhållsfond		-500 000	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		16 522	1 022 032
Årets resultat efter fondförändringar		321 831	270 242



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 724 412	29 686 181
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	302 481	348 934
Summa materiella anläggningstillgångar		29 026 893	30 035 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		29 079 393	30 087 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45	10 448
Övriga fordringar	Not 14	2 707	2 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	551 819	524 939
Summa kortfristiga fordringar		554 571	537 856
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 571 764	1 662 415
Summa kassa och bank		2 571 764	1 662 415
Summa omsättningstillgångar		3 126 336	2 200 270
Summa tillgångar		32 205 729	32 287 886



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	486 896	486 896	
Fond för yttre underhåll	3 970 509	3 487 031	
Summa bundet eget kapital	4 457 405	3 973 927	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	148 538	883 806	
Årets resultat	805 309	-251 790	
Summa fritt eget kapital	953 847	632 016	
Summa eget kapital	5 411 252	4 605 943	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 740 896	11 000 000
Summa långfristiga skulder		16 740 896	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 278 316	15 047 528
Leverantörsskulder		844 968	821 076
Skatteskulder	Not 18	10 680	19 709
Övriga skulder	Not 19	192 892	148 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	726 725	645 602
Summa kortfristiga skulder		10 053 580	16 681 943
Summa eget kapital och skulder		32 205 729	32 287 886



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 572 867	470 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 008 222	1 008 266
Utdelningar	11 825	6 601
	2 592 915	1 485 018
Erhållen ränta	600	31 599
Erlagd ränta	-819 981	-728 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 773 534	787 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 539	-328 700
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	162 592	207 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 937 665	666 939
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 028 316	-1 028 316
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 028 316	-678 316
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	909 349	-11 377
Likvida medel vid årets början	1 662 415	1 673 792
Likvida medel vid årets slut	2 571 764	1 662 415



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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
Parkering restaurangen	Linjär	20

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 167 112	5 847 179
Hyror, bostäder	0	31 764
Hyror, lokaler	241 598	251 532
Hyror, garage	149 625	128 025
Hyror, p-platser	0	6 075
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-25 553
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 722	-53 642
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 850	-3 716
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 200
Kabel-tv-avgifter	288 540	287 639
Övriga lokalintäkter	15 129	22 209
Övriga ersättningar	46 597	50 770
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-6
Summa nettoomsättning	6 860 031	6 541 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 825	56 122
Försäkringsersättningar	0	344 379
Summa övriga rörelseintäkter	7 825	400 501

Not 4 Reparationskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bostäder	0	-3 262
Gemensamma utrymmen	-35 541	-2 638
Installationer	-72 081	-138 197
Huskropp utvändigt	-1 764	-1 506
Markytor	-14 380	-13 014
Garage och P-plats	0	-19 962
Övrigt	0	-54 400
Försäkringsskador	0	-437 154
Summa Reparationskostnader	-123 766	-670 133

Not 5 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Installationer	0	-915 515
Huskropp utvändigt	0	-23 550
Markytor	-16 522	0
Övrigt	0	-82 967
Summa Underhållskostnader	-16 522	-1 022 032



Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 886	-171 099
Försäkringspremier	-112 539	-101 575
Kabel- och digital-TV	-288 474	-288 225
Pcb/Radonsanering	-58 738	-15 439
Återbäring från Riksbyggen	3 900	1 300
Obligatoriska besiktningar	-3 078	-2 969
Bevakningskostnader	-11 339	-14 506
Övriga utgifter, köpta tjänster	-100 000	0
Snö- och halkbekämpning	-911	-4 900
Drift och förbrukning, övrigt	-7 438	-19 127
Förbrukningsinventarier	-5 652	-15 105
Vatten	-392 282	-352 222
Fastighetsel	-143 075	-137 689
Uppvärmning	-1 082 621	-1 059 222
Sophantering och återvinning	-157 400	-162 750
Förvaltningsarvode drift	-27 028	-56 931
Summa driftskostnader	-2 570 561	-2 400 457

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 334 669	-1 044 569
IT-kostnader	-8 985	-10 470
Arvode, yrkesrevisorer	-35 571	-24 771
Övriga förvaltningskostnader	-12 362	-15 450
Kreditupplysningar	-1 280	-13 421
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 224	-28 937
Kontorsmateriel	-2 131	-4 725
Medlems- och föreningsavgifter	-6 710	-6 710
Bankkostnader	-5 446	-4 996
Övriga externa kostnader	0	-35 000
Summa övriga externa kostnader	-1 435 378	-1 189 048

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-746	-63 046
Styrelsearvoden	-80 200	-61 000
Sammanträdesarvoden	-14 000	-13 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-1 200
Pensionskostnader	0	-2 986
Sociala kostnader	-31 594	-39 758
Summa personalkostnader	-140 540	-181 490



Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-519 038	-519 038
Avskrivning Markanläggningar	-206 513	-206 513
Avskrivningar tillkommande utgifter	-236 218	-236 218
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 453	-46 497
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 008 222	-1 008 266

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	11 825	6 601
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 825	6 601

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 071 320	28 071 320
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	11 171 725	11 171 725
Markanläggning	4 130 251	4 130 251
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 373 296	45 373 296

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-11 532 106	-11 013 068
Tillkommande utgifter	-3 036 630	-2 800 412
Markanläggningar	-1 118 378	-911 866
	-15 687 114	-14 725 345

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-519 038	-519 038
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-236 218	-236 218
Årets avskrivning markanläggningar	-206 513	-206 513
	-961 769	-961 769

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-16 648 883	-15 687 114
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 724 412	29 686 181
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	16 020 175	16 539 213
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	7 898 877	8 135 095
Markanläggningar	2 805 360	3 011 872

Taxeringsvärden

Bostäder	56 652 000	52 868 000
Lokaler	1 393 000	1 419 000
Totalt taxeringsvärde	58 045 000	54 287 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 939 000</i>	<i>40 422 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 106 000</i>	<i>13 865 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	974 476	974 476
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	974 476	974 476

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-625 542	-579 045
	-625 542	-579 045

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-46 453	-46 497
	-46 453	-46 497

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-671 995	-625 542
	-671 995	-625 542

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	302 481	348 934
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Maskiner och inventarier	302 481	348 934
--------------------------	---------	---------

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
105 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	52 500	52 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	52 500	52 500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 707	2 469
Summa övriga fordringar	2 707	2 469



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	18 255	0
Förutbetalda försäkringspremier	123 331	112 539
Förutbetalda driftkostnader	2 183	2 055
Förutbetalt förvaltningsarvode	333 667	333 667
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 138	72 056
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 246	2 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	551 819	524 939

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 419 150	1 205 747
Transaktionskonto	1 152 614	456 668
Summa kassa och bank	2 571 764	1 662 415

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 019 212	26 047 528
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 028 316	-1 028 316
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 250 000	-14 019 212
Långfristig skuld vid årets slut	16 740 896	11 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-03-30	1 350 000,00	0,00	100 000,00	1 250 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-10-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2027-01-30	2 078 125,00	0,00	87 500,00	1 990 625,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2027-07-30	3 850 000,00	0,00	200 000,00	3 650 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2027-12-01	773 800,00	0,00	200 000,00	573 800,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2028-10-30	5 375 000,00	0,00	150 000,00	5 225 000,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2030-10-30	2 020 603,00	0,00	90 816,00	1 929 787,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2030-10-30	4 500 000,00	0,00	200 000,00	4 300 000,00
Summa			26 047 528,00	0,00	1 028 316,00	25 019 212,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 028 316 kr samt att omförhandla två lån på 7 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 113 264 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 877 632 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	16 284
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	183 886	172 794
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	658
Debiterad preliminärskatt	-173 206	-170 027
Summa skatteskulder	10 680	19 709

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	37 814	0
Medlemmarnas reparationsfonder	101 410	104 266
Skuld sociala avgifter och skatter	53 668	43 761
Summa övriga skulder	192 892	148 027

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	0	8 288
Upplupna räntekostnader	103 929	125 671
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 626	60 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 439
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 048	247
Beräknat förvaltningsarvode	0	6 195
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	599 122	429 276
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726 725	645 602

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	32 475 000	32 475 000

Not Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse, Fastigo	4 600	4 600
-----------------------------	-------	-------

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 mars 2026.

Mariestad den dag som framgår av min elektroniska signatur

Louise Pettersson

Jonas Vernersson

Noomi Lundgren

Nina Markusson

Sven Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag om framgår av min digitala signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575620832

Dokument

Årsredovisning 2025

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2026-04-16 17:02:50 CEST (+0200) av

Madeleine Sandzén (MS)

Färdigställt 2026-04-17 14:35:37 CEST (+0200)

Initierare

Madeleine Sandzén (MS)

Riksbyggen

madeleine.sandzen@riksbyggen.se

Signerare

Noomi Lundgren (NL1) olirum25m@gmail.com Signerade 2026-04-16 20:24:27 CEST (+0200)	Louise Pettersson (LP) lollo_34@hotmail.com Signerade 2026-04-16 17:29:35 CEST (+0200)
Nina Lindström (NL2) ninasporrong@hotmail.com Signerade 2026-04-16 17:28:33 CEST (+0200)	Jonas Vernersson (JV) info@vsondataservice.se Signerade 2026-04-17 07:56:15 CEST (+0200)
Sven Karlsson (SK) sven.karlsson@riksbyggen.se Signerade 2026-04-17 07:48:56 CEST (+0200)	Louise Ekström (LE) louise.ekstrom@revisorscentrum.se Signerade 2026-04-17 14:35:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Katrineforshus nr 1

Org.nr 766000-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen RBF Katrineforshus nr 1 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

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 RBF Katrineforhus nr 1 för år 2025 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-17 12:35:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 motsvaras 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 20,6 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.

RBF Katrineforshus nr 1

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

