

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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, fastighetservice 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
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Katrineforshus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 Mariestad kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 125 462 kr.

Årets resultat före fondförändring är 2 140 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader och reparationskostnader än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 1 436 tkr lägre än föregående år.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget är 1 037 tkr lägre. Den största orsaken är högre reparationskostnader. 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 160% till 71%.

I resultatet ingår avskrivningar med 956 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 104 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

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

Årets taxeringsvärde	54 287 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 438 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal


Verksamhet		
Vela Tseng KB	Restaurang	Avslutad 2022-06-30
Lhena Alexandersson	Massage	Avslutad 2022-12-31
VSON Dataservice AB	Dataservice	
Pizzeria Piri Piri	Restaurang	Ny 2022-07-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,2 % 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
VänerEnergi AB	El, fjärrvärme
Telia AB	Kabel-TV+Bredband
Securitas	Ronderande bevakning, störningsjour 

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 946 tkr och planerat underhåll för 2 885 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 2022 och visar på ett underhållsbehov på 4 657 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 466 tkr (68 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 117 kr/m². Föreningen beslöt på föregående stämma att göra en extra avsättning till underhållsfonden med 73 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	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering samlingssalen	103 640
Lampor föreningslokal samt injustering trapphus	53 545
Renovering av elinstallationer	349 517
Målning fasad och skärmtak	16 750
Byte butiksfönster	58 375
Nya garageportar	565 542
Nya Källardörrar	361 730
Farthinder	178 772
Övrigt	211 638

Planerat underhåll

	År
Renovering av elinstallationer	2020-2023 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Noomi Lundgren	Ordförande	2024
Jonas Vernersson	Sekreterare	2024
Louise Pettersson	Vice ordförande	2023
Nina Markusson	Ledamot	2023
Ann-Marie Karlsson	Ledamot	2023
Madeleine Sandzèn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mauri Lommi	Suppleant	2023
Morgan Markusson	Suppleant	2023
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
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.

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 1%.

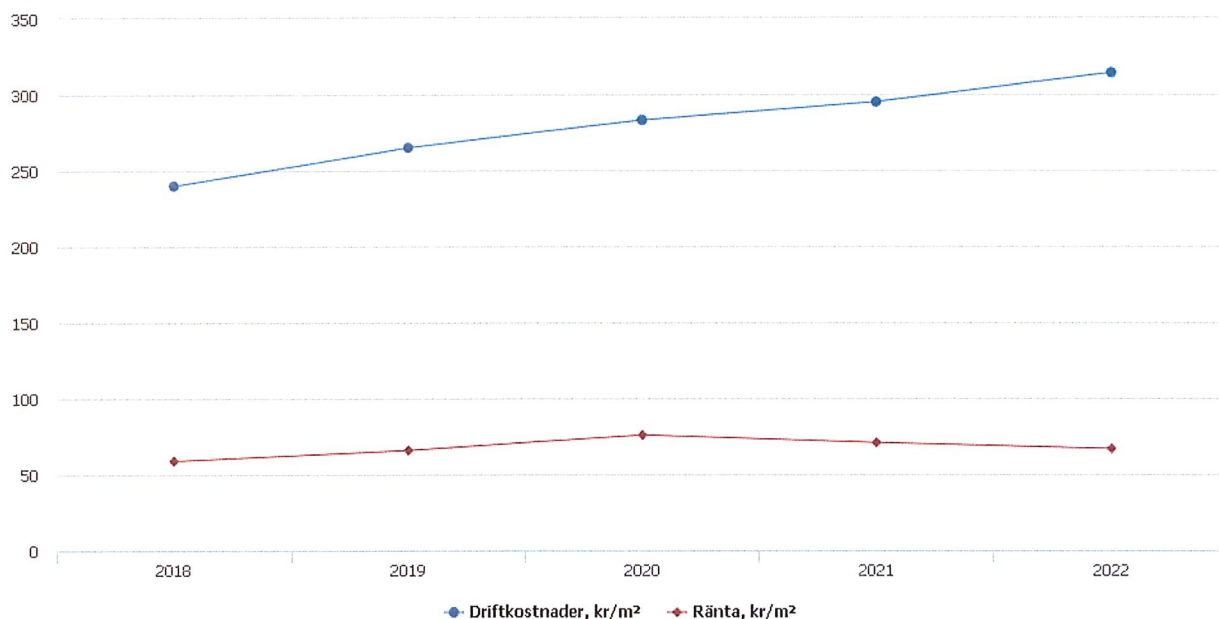
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 868 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 735	5 669	5 619	5 427	5 179
Årets resultat	-2 060	80	478	-1 094	893
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	190	190	88	88	88
Balansomslutning	34 502	36 544	37 389	37 875	41 591
Soliditet %	11	16	16	14	15
Likviditet % exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	71	160	162	147	135
Likviditet % inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	26	45	37		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	868	859	851	826	786
Driftkostnader, kr/m ²	314	295	283	265	240
Ränta, kr/m ²	67	71	76	66	59
Underhållsfond, kr/m ²	580	667	652	514	708
Lån, kr/m ²	4 100	4 250	4 400	4 551	4 701

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *je*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 896	4 572 872	1 088 380	79 648
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			79 648	-79 648
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 899 508	1 899 508	
Årets resultat				-2 060 196
Vid årets slut	136 896	3 973 364	1 767 536	-2 060 196

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	668 028
Årets resultat	-2 060 196
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 899 508
Summa	-292 660

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 292 660

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 734 663	5 668 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 127	367 694
Summa rörelseintäkter		6 092 790	6 036 338
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-1 500 062	-150 285
Underhållskostnader	Not 5	-1 899 508	-1 195 607
Driftkostnader	Not 6	-2 149 758	-2 020 969
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 034 757	-1 016 185
Personalkostnader	Not 8	-183 250	-149 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-956 392	-956 392
Summa rörelsekostnader		-7 723 727	-5 488 677
Rörelseresultat		-1 630 937	547 660
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	10 841	10 784
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 838	7 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 938	-486 350
Summa finansiella poster		-429 259	-468 012
Resultat efter finansiella poster		-2 060 196	79 648
Årets resultat		-2 060 196	79 648
Avsättning underhållsfond		-800 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 899 508	1 195 607
Årets resultat efter fondförändringar		-960 688	475 255

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 432 859	32 385 965
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	9 812	13 098
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	432 116	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 874 787	32 399 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		31 927 287	32 451 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar	Not 15	2 272	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	399 949	390 123
Summa kortfristiga fordringar		402 221	390 186
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 172 214	3 702 460
Summa kassa och bank		2 172 214	3 702 460
Summa omsättningstillgångar		2 574 435	4 092 645
Summa tillgångar		34 501 722	36 544 209

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 896	136 896
Fond för yttre underhåll		3 973 364	4 572 872
Summa bundet eget kapital		4 110 260	4 709 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 767 536	1 088 380
Årets resultat		-2 060 196	79 648
Summa fritt eget kapital		-292 660	1 168 028
Summa eget kapital		3 817 600	5 877 796
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 925 844	21 601 035
Summa långfristiga skulder		20 925 844	21 601 035
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 178 316	7 531 441
Leverantörsskulder	Not 19	1 599 134	680 411
Skatteskulder	Not 20	30 937	8 215
Övriga skulder	Not 21	209 310	201 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	740 581	643 504
Summa kortfristiga skulder		9 758 278	9 065 378
Summa eget kapital och skulder		34 501 722	36 544 209

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. 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. *je*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Inventarier skrivs av linjärt på 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 371 572	5 318 556
Hyror, bostäder	68 916	62 088
Hyror, lokaler	239 424	233 634
Hyror, garage	115 770	115 523
Hyror, p-platser	8 100	8 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-55 457	-49 012
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 562	-18 412
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 100	-1 933
Elavgifter	0	100
Summa nettoomsättning	5 734 663	5 668 644

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	288 540	288 540
Övriga ersättningar	26 037	32 783
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
Övriga rörelseintäkter	43 559	46 371
Summa övriga rörelseintäkter	358 127	367 694

Not 4 Reparationskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Gemensamma utrymmen	-21 987	-4 067
Installationer	-204 736	-51 455
Huskropp utvändigt	-21 056	-26 588
Markytor	-593 599	-15 324
Garage och P-plats	-1 672	-500
Övrigt	-82 285	-11 995
Vattenskador	-574 727	-40 356
Summa Reparationskostnader	-1 500 062	-150 285

Not 5 Underhållskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Gemensamma utrymmen	-103 640	-188 288
Installationer	-403 062	-789 427
Huskropp utvändigt	-1 002 397	-10 988
Markytor	-178 772	-111 469
Övrigt	-211 638	-95 434
Summa Underhållskostnader	-1 899 508	-1 195 607

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-172 794	-140 128
Försäkringspremier	-71 754	-65 352
Kabel- och digital-TV	-288 311	-302 726
Återbäring från Riksbyggen	12 000	11 000
Bevakningskostnader	-19 362	-23 456
Drift och förbrukning, övrigt	-9 376	-8 930
Förbrukningsinventarier	-31 449	-42 222
Vatten	-351 624	-339 362
Fastighetsel	-179 304	-122 669
Uppvärmning	-883 592	-911 629
Sophantering och återvinning	-133 492	-44 391
Förvaltningsarvode drift	-20 700	-31 105
Summa driftskostnader	-2 149 758	-2 020 969

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-959 784	-946 113
IT-kostnader	-6 879	-7 194
Arvode, yrkesrevisorer	-16 030	-14 956
Övriga förvaltningskostnader	-10 308	-6 864
Kreditupplysningar	-1 967	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 068	-28 553
Kontorsmateriel	-4 813	-4 550
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-99	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 050	-5 775
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-660	-630
Summa övriga externa kostnader	-1 034 757	-1 016 185

Not 8 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-65 293	-67 140
Styrelsearvoden	-59 500	-31 550
Sammanträdesarvoden	-15 500	-15 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	-1 200
Pensionskostnader	-3 057	-3 120
Sociala kostnader	-37 200	-30 479
Summa personalkostnader	-183 250	-149 239

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-519 038	-519 038
Avskrivning Markanläggningar	-197 850	-197 850
Avskrivningar tillkommande utgifter	-236 218	-236 218
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 285	-3 285
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-956 392	-956 392

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 801	5 744
Utdelningar andelar i Riksbyggen	5 040	5 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 841	10 784

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	3 957 000	3 957 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 200 045	45 200 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 974 991	-9 455 953
Tillkommande utgifter	-2 327 975	-2 091 757
Markanläggningar	-511 112	-313 262
	-12 814 079	-11 860 972
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-519 038	-519 038
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-236 218	-236 218
Årets avskrivning markanläggningar	-197 850	-197 850
	-953 106	-953 106
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 767 185	-12 814 078
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 432 859	32 385 966
Varav		
Byggnader	17 577 290	18 096 328
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	8 607 532	8 843 750
Markanläggningar	3 248 038	3 445 888
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 868 000	42 036 000
Lokaler	1 419 000	1 402 000
Totalt taxeringsvärde	54 287 000	43 438 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 422 000</i>	<i>30 389 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 865 000</i>	<i>13 049 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	542 360	542 360
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	542 360	542 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-529 262	-525 977
	-529 262	-525 977
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 285	-3 285
	-3 285	-3 285
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-532 548	-529 262
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-532 548	-529 262
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 812	13 098
Varav		
Maskiner och inventarier	9 812	13 098

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Gymmet	432 116	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	432 116	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
105 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	52 500	52 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	52 500	52 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 272	13
Summa övriga fordringar	2 272	13

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 313	71 754
Förutbetalda driftkostnader	4 950	4 646
Förutbetalt förvaltningsarvode	239 946	239 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 056	72 045
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 684	1 732
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	399 949	390 123

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 322 184	2 509 000
Transaktionskonto	850 030	1 193 459
Summa kassa och bank	2 172 214	3 702 460

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	28 104 160	29 132 476
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 028 316	-1 028 316
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 150 000	-6 503 125
Långfristig skuld vid årets slut	20 925 844	21 601 035

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-03-30	1 650 000,00	0,00	100 000,00	1 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-04-30	5 100 000,00	0,00	200 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-01-30	2 293 051,00	0,00	90 816,00	2 202 235,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-03-01	1 373 800,00	0,00	200 000,00	1 173 800,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-10-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-01-30	2 340 625,00	0,00	87 500,00	2 253 125,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2025-04-30	5 825 000,00	0,00	150 000,00	5 675 000,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2027-07-30	4 450 000,00	0,00	200 000,00	4 250 000,00
Summa			29 132 476,00	0,00	1 028 316,00	28 104 160,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 028 316 kr samt att omförhandla två lån på 6 150 000 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, 22 962 580 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	688 365	507 833
Ej reskontraförda leverantörsskulder	910 769	172 578
Summa leverantörsskulder	1 599 134	680 411

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	9 933
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	172 794	140 128
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	681	692
Debiterad preliminärskatt	-142 538	-142 538
Summa skatteskulder	30 937	8 215

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	165 073	175 573
Skuld sociala avgifter och skatter	44 237	26 234
Summa övriga skulder	209 310	201 807

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	9 034	9 034
Upplupna räntekostnader	74 408	70 556
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 812	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 435	2 541
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 253
Beräknat förvaltningsarvode	90 407	86 045
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	496 486	465 075
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	740 581	643 504

Not Ställda säkerheter

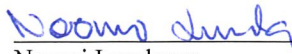
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 475 000	32 475 000

Not Eventualförpliktelser

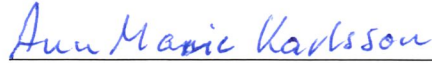
Garantiförbindelse, Fastigo	4 600	4 600
-----------------------------	-------	-------

Styrelsens underskrifter

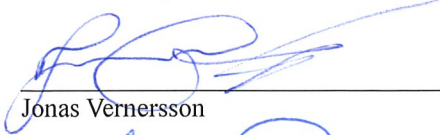
Mariestad 2023-03-14



Noomi Lundgren



Ann-Marie Karlsson



Jonas Vernersson



Nina Markusson

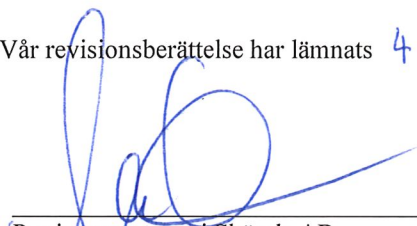


Louise Pettersson



Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 april 2023



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 2022.

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 2022 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning BRF Katrineforhus nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

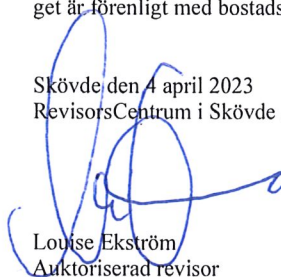
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 4 april 2023
RevisorsCentrum i Skövde AB



Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

