

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 2 750 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader och reparationskostnader än föregående år. Årets resultat efter fondförändring ligger 1 615 tkr högre än föregående år. Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 635 tkr. Den största orsaken är lägre driftkostnader och en försäkringsersättning som inte var budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 71% till 78%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 005 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 695 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
Bostäder bostadsrätt	6 261 m ²
Varav hyresrätt	69 m ²
Total lokalarea	593 m ²
Årets taxeringsvärde	54 287 000 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 3,06 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
VänerEnergi AB	El, fjärrvärme
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 326 tkr och planerat underhåll för 464 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 2023 och visar på ett underhållsbehov på 7 186 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 719 tkr (105 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 73 kr/m². Kommande budget är avsättning 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
Takreoveringen	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	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	145 988
Utbyte styr undercentralen	87 102
Renovering av elinstallationer	182 058
Säkerhetsdörr lokal	16 169
Övrigt	32 984

Planerat underhåll

	År
Obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning	2024 

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	2025
Nina Markusson	Ledamot	2025
Madeleine Sandzèn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mauri Lommi	Suppleant	2024
Morgan Markusson	Suppleant	2024
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 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

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 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 903	5 735	5 669	5 619	5 427
Årets resultat	690	-2 060	80	478	-1 094
Balansomslutning	32 979	34 502	36 544	37 389	37 875
Soliditet %	14	11	16	16	14
Likviditet % exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	78	71	160	162	147
Likviditet % inklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	17	26	45	37	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	93	93		
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	940	913	905		
Driftkostnader kr/kvm	335	314	295	283	265
Energikostnad kr/kvm	212	206	200		
Underhållsfond kr/kvm	585	580	667	652	514
Sparande kr/kvm	276	200	326		
Ränta kr/kvm	90	67	71	76	66
Skuldsättning kr/kvm	3 950	4 100	4 250	4 400	4 550
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 373	4 539	4 705		
Räntekänslighet %	4,7	5,0	5,2		

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:

Är 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). 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	136 896	3 973 364	1 767 536	-2 060 196
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 060 196	2 060 196
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-464 301	464 301	
Årets resultat				690 134
Vid årets slut	136 896	4 009 063	-328 359	690 134

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-292 660
Årets resultat	690 134
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	464 301
Summa	361 774

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

361 774

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 903 363	5 734 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	769 748	358 127
Summa rörelseintäkter		6 673 111	6 092 790
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-325 789	-1 500 062
Underhållskostnader	Not 5	-464 301	-1 899 508
Driftskostnader	Not 6	-2 295 468	-2 149 758
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 107 217	-1 034 757
Personalkostnader	Not 8	-184 920	-183 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-1 004 657	-956 392
Summa rörelsekostnader		-5 382 351	-7 723 727
Rörelseresultat		1 290 760	-1 630 937
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	7 057	10 841
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 274	17 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 956	-457 938
Summa finansiella poster		-600 626	-429 259
Resultat efter finansiella poster		690 134	-2 060 196
Arets resultat		690 134	-2 060 196
Avsättning underhållsfond		-500 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		464 301	1 899 508
Arets resultat efter fondförändringar		654 435	-960 688



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 647 950	31 432 859
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	395 431	9 812
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	432 116
Summa materiella anläggningstillgångar		31 043 381	31 874 787
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 500	52 500
Summa anläggningstillgångar		31 095 881	31 927 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 246	0
Övriga fordringar	Not 15	21 029	2 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	181 880	399 949
Summa kortfristiga fordringar		209 156	402 221
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 673 792	2 172 214
Summa kassa och bank		1 673 792	2 172 214
Summa omsättningstillgångar		1 882 947	2 574 435
Summa tillgångar		32 978 828	34 501 722

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 896	136 896
Fond för yttre underhåll		4 009 063	3 973 364
Summa bundet eget kapital		4 145 959	4 110 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-328 360	1 767 536
Årets resultat		690 134	-2 060 196
Summa fritt eget kapital		361 774	-292 660
Summa eget kapital		4 507 733	3 817 600
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 153 125	20 925 844
Summa långfristiga skulder		17 153 125	20 925 844
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 922 719	7 178 316
Leverantörsskulder		549 848	1 599 134
Skatteskulder	Not 19	44 071	30 937
Övriga skulder	Not 20	189 281	209 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	612 051	740 581
Summa kortfristiga skulder		11 317 970	9 758 278
Summa eget kapital och skulder		32 978 828	34 501 722



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	690 134	-2 060 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 004 657	956 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 694 790	-1 103 804
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	193 065	-12 035
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 184 711	1 046 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	703 144	-69 814
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-173 251	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-432 116
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 251	-432 116
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-1 028 316	-1 028 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 028 316	-1 028 316
Årets kassaflöde	-498 423	-1 530 246
Likvidamedel vid årets början	2 172 214	3 702 460
Likvidamedel vid årets slut	1 673 792	2 172 214
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	599 950	454 086

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
Parkering restaurangen	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, utrangeras 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 532 888	5 371 572
Hyror, bostäder	70 980	68 916
Hyror, lokaler	235 628	239 424
Hyror, garage	117 000	115 770
Hyror, p-platser	8 102	8 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-54 842	-55 457
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 783	-11 562
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 610	-2 100
Summa nettoomsättning	5 903 363	5 734 663

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter (ingår i årsavgiften)	288 540	288 540
Övriga lokalintäkter	23 800	0
Övriga ersättningar	56 641	26 037
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-9
Erhållna statliga bidrag	39 958	0
Övriga rörelseintäkter	6 487	43 559
Försäkringsersättningar	354 333	0
Summa övriga rörelseintäkter	769 748	358 127

Not 4 Reparationskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-27 337	-21 987
Installationer	-148 179	-204 736
Huskropp utvändigt	-11 506	-21 056
Markytor	-28 421	-593 599
Garage och P-plats	0	-1 672
Övrigt	-23 143	-82 285
Försäkringsskador	-87 203	-574 727
Summa Reparationskostnader	-325 789	-1 500 062

Not 5 Underhållskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	-145 988	-103 640
Installationer	-269 160	-403 062
Huskropp utvändigt	-16 169	-1 002 397
Markytor	0	-178 772
Övrigt	-32 984	-211 638
Summa Underhållskostnader	-464 301	-1 899 508

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-167 949	-172 794
Försäkringspremier	-81 313	-71 754
Kabel- och digital-TV	-288 225	-288 311
Återbäring från Riksbyggen	12 900	12 000
Obligatoriska besiktningar	-60 913	0
Bevakningskostnader	-22 587	-19 362
Drift och förbrukning, övrigt	-10 314	-9 376
Förbrukningsinventarier	-32 863	-31 449
Vatten	-372 748	-351 624
Fastighetsel	-224 754	-179 304
Uppvärmning	-858 670	-883 592
Sophantering och återvinning	-152 691	-133 492
Förvaltningsarvode drift	-35 343	-20 700
Summa driftskostnader	-2 295 468	-2 149 758

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-995 864	-959 784
IT-kostnader	-8 267	-6 879
Arvode, yrkesrevisorer	-21 695	-16 030
Övriga förvaltningskostnader	-27 699	-10 308
Kreditupplysningar	-8 933	-1 967
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 400	-26 068
Kontorsmateriel	-4 725	-4 813
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-99
Medlems- och föreningsavgifter	-6 050	-6 050
Bankkostnader	-3 924	-2 100
Övriga externa kostnader	-660	-660
Summa övriga externa kostnader	-1 107 217	-1 034 757

Not 8 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-65 293	-65 293
Styrelsearvoden	-62 000	-59 500
Sammanträdesarvoden	-13 000	-15 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-2 700
Pensionskostnader	-3 057	-3 057
Sociala kostnader	-40 370	-37 200
Summa personalkostnader	-184 920	-183 250

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-519 038	-519 038
Avskrivning Markanläggningar	-202 903	-197 850
Avskrivningar tillkommande utgifter	-236 218	-236 218
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 497	-3 285
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 004 657	-956 392

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 007	5 801
Utdelningar andelar i Riksbyggen	1 050	5 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 057	10 841

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
	45 200 045	45 200 045
Arets anskaffningar		
Markanläggning	173 251	0
	173 251	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 373 296	45 200 045
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 494 030	-9 974 991
Tillkommande utgifter	-2 564 193	-2 327 975
Markanläggningar	-708 963	-511 113
	-13 767 186	-12 814 079
Arets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-519 038	-519 038
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-236 218	-236 218
Årets avskrivning markanläggningar	-202 903	-197 850
	-958 159	-953 106
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 725 345	-13 767 185
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 647 950	31 432 859
Varav		
Byggnader	17 058 252	17 577 290
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	8 371 313	8 607 532
Markanläggningar	3 218 385	3 248 038
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 868 000	52 868 000
Lokaler	1 419 000	1 419 000
Totalt taxeringsvärde	54 287 000	54 287 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 422 000</i>	<i>40 422 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 865 000</i>	<i>13 865 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	542 360	542 360
	542 360	542 360
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	432 116	0
	432 116	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	974 476	542 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-532 548	-529 262
	-532 548	-529 262
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-46 497	-3 285
	-46 497	-3 285
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-579 045	-532 548
	-579 045	-532 548
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-579 045	-532 548
Restvärde enligt plan vid årets slut	395 431	9 812
Varav		
Maskiner och inventarier	395 431	9 812
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2023-12-31	2022-12-31
Gym	0	432 116
	0	432 116
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2023-12-31	2022-12-31
105 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	52 500	52 500
	52 500	52 500
Not 15 Övriga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 343	2 272
Andra kortfristiga fordringar	18 686	0
	21 029	2 272

ge

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 575	81 313
Förutbetalda driftkostnader	6 003	4 950
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	239 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 056	72 056
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 246	1 684
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 880	399 949

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	836 955	1 322 184
Transaktionskonto	836 837	850 030
Summa kassa och bank	1 673 792	2 172 214

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 075 844	28 104 160
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 028 316	-1 028 316
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 894 403	-6 150 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 153 125	20 925 844

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-01-30	2 202 235,00	0,00	90 816,00	2 111 419,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-03-01	1 173 800,00	0,00	200 000,00	973 800,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-10-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-01-30	2 253 125,00	0,00	87 500,00	2 165 625,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2025-04-30	4 900 000,00	0,00	200 000,00	4 700 000,00
STADSHYPOTEK	2,45%	2025-04-30	5 675 000,00	0,00	150 000,00	5 525 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-03-30	1 550 000,00	0,00	100 000,00	1 450 000,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2027-07-30	4 250 000,00	0,00	200 000,00	4 050 000,00
Summa			28 104 160,00	0,00	1 028 316,00	27 075 844,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 028 316 kr samt att omförhandla tre lån på 8 894 403 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, 21 934 264 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	13 134	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	172 794	172 794
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	681	681
Debiterad preliminärskatt	-142 538	-142 538
Summa skatteskulder	44 071	30 937

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	144 830	165 073
Skuld sociala avgifter och skatter	44 451	44 237
Summa övriga skulder	189 281	209 310

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	9 034	9 034
Upplupna räntekostnader	94 414	74 408
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	969	66 812
Upplupna kostnader för renhållning	3 388	3 435
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 575	0
Beräknat förvaltningsarvode	4 851	90 407
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	497 820	496 486
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	612 051	740 581

Not Ställda säkerheter

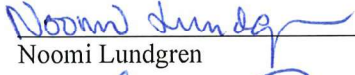
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 475 000	32 475 000

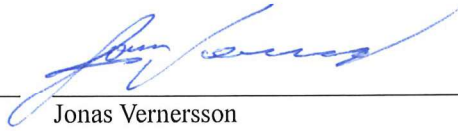
Not Eventualförpliktelser

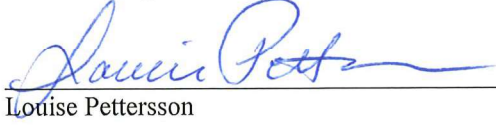
	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo	4 600	4 600

Styrelsens underskrifter

Mariestad 2024-03-06


Noomi Lundgren

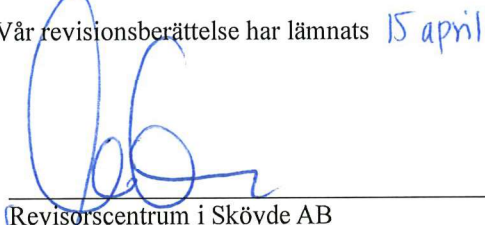

Jonas Vernersson


Louise Pettersson


Nina Markusson


Madeleine Sandzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 april 2024


Revisorscentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrineforhus nr 1

Org.nr 766000-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen BRF Katrineforhus nr 1 för år 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Je

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning BRF Katrineforshus nr 1 för år 2023 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 15 april 2024
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 planliga 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

