Årsredovisning

Brf Katrina

Org nr 716461-8139

Styrelsen för Brf Katrina

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

BRF KATRINA
KLÖVSJÖ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskrivning av nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Katrina

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad
Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 8 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1988-1989. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 752 kvm, varav 1 752 kvm utgör boarea (BOA). Den samlade tomtarealen är för föreningens fastigheter 14 591 kvm.

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Förvärvsår	Tomtyta (kvm)	Boa (kvm)
Klövsjö 3:81	Missionsv 7	Berg	1987	1 507	224
Klövsjö 3:82	Missionsv 5	Berg	1987	1 513	184
Klövsjö 3:83	Missionsv 3	Berg	1987	1 509	224
Klövsjö 3:85	Missionsv 2	Berg	1987	2 318	224
Klövsjö 3:86	Missionsv 4	Berg	1987	1 820	224
Klövsjö 3:89	Missionsv 10	Berg	1987	2 058	224
Klövsjö 3:91	Blästerv 20	Berg	2014	2 025	224
Klövsjö 3:92	Blästerv 21	Berg	2014	1 841	224
Totalt				14 591	1 752

Lägenheter o lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt. I grundutförande har lägenheterna 3 rum. Under perioden 2010 till 2015 har 28 av föreningen 32 lägenheter byggts om så att 10 kvm per lägenhet tillkommit. Tillbyggnaderna har betalats av respektive medlem. Föreningen har inga lokaler

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	7 743 000
Mark	1 547 000
	9 290 000

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastigheter avsynas exteriört årligen av en utsedd grupp medlemmar vi föreningens trivseldag i anslutning till ordinarie föreningsstämma. Normalt infaller trivseldagen fredag efter Kristi Himmelsfärds dag. Noteringar från avsyningen sammanfattas i minnesanteckningar som föredras på årsstämman och bifogas stämmoprotokollet, Invändigt avsynar respektive medlem sin lägenhet enligt ett schema på föreningens hemsida. Noteringar görs i ett webformulär. Föreningen har upprättat ett underhållsregister där åtgärder under årens lopp registreras. Likaså har föreningen upprättat en förteckning över utförda arbeten i föreningens våtutrymmen. Förening har tagit fram en underhållsplan över 30 år som styrelsen använder som underlag inför beslut om underhållsåtgärder.

Utfört underhåll

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras;

	År
Installation av fiber	2020
Rengöring fläktar, ventilationskanaler och ventilationsdon	2019
Bättringsmålning fasader	2017
Snörasskydd vid kvarvarande lägenheter där medlemmarna byggt in sina verandor	2016
Byte av varmvattenberedare	2015
Komplettering utebelysning- LED-lampor med skymningsrelä	2015
Montering snörasskydd	2014
Komplettering grusning av kör- och parkeringsytor	2014
Utökande kör- och parkeringsytor	2013
Återställning mark efter anslutning avloppsnät	2013
Fasadmålning av Blästervägen 20+21	2013
Montage av tv antenner och övergång från kabel-tv till enskilda abonnemang	2013
Omdragning av avloppsrör	2012
Anslutning till kommunalt avloppsnät	2012
Fasadmålning Missionsvägen 10	2011
Fasadmålning Missionsvägen 2,3,4,5 och 7	2010
Komplettering isolering avloppsrör i grund	2009

Planerat underhåll

Byte av fläktar och fläktkåpor.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-09 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-02-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29

2014-09-04 fusionerades Brf Klövsjögläntan ihop med Brf Katrina. I samband med fusionen tillkom två fastigheter med åtta lägenheter.

Föreningen är betrakta som en äkta bostadsrättsförening enligt definition i inkomstskattelagen.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 54 medlemmar fördelade på 32 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Katrina Fjällby Samfällighetsförening; Väghållning och snöröjning, vatten och avfall.

Klövsjö Allservice; Snöröjning av körvägar och parkeringar på föreningens tomter.

Styrelsen

Sverker Spaak	Ledamot, ordförande
Jonas Hoflin	Ledamot, sekr.
Viktoria Sand	Ledamot, kassör
Virpi Westi	Ledamot
Alpha Sow	Suppleant
Per Lagerberg	Suppleant

Revisorer

Olle Bylin

Styrelsesammanträden

Styrelsen har utöver föreningsstämman haft fem ytterligare protokollförda styrelsemöten under 2020. Utöver styrelsemöten har styrelsen haft löpande kontakt mellan styrelsemedlemmar kring diverse frågor.

Överlåtelser

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av gällande prisbasbelopp.

Under året har 1 överlåtelse skett på Blästervägen 21 A.

Årets händelser

Under året har en teknisk besiktning av samtliga fastigheter genomförts. Besiktningen har leget till grund till en underhållsplan som tagits fram. Underhållsplanen kommer att vara underlag till kommande underhåll av fastigheten.

Besiktningen visade att våra fastigheter är i bra skick men att vissa underhållsåtgärder måste planeras in framledes.

Ann Leonsson har utsetts till föreningen husansvarig. Annas uppgift är att bereda frågor för styrelsen om kommande underhåll. Anna har också övergripande ansvar tillsammans med styrelsen för kontakter med hantverkare. Anna adjungeras till styrelsemöten efter behov

Framtida utveckling

Åtgärder enligt underhållsplan kommer att planeras.
Samtliga fläktar med fläktkåpor som också utgör lågheternas ventilation kommer att bytas och justeras. Protokoll över luftflöden kommer att upprättas.

Övrigt

Föreningen har en hemsida brfkatrina.se. Där finns bland annat information om möjligheten att söka bygglov för utbyggnad och komplementbyggnad enligt ny detaljplan från 2018. Sidan innehåller också aktuell ~~från~~ information från styrelsen.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 62 tkr men rensat från avskrivningar visar resultatet från årets verksamhet ett positivt likvidflöde med 22 tkr. Tas även hänsyn till förändringar i rörelseresultatet, amorteringar

samt pågående arbeten ligger kassaflödet på 6 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**12 480 000**	**2 382 376**	**68 810**	**-73 436**	**9 893**	**14 867 643**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			0	0		
Balanseras i ny räkning				9 893	-9 893	
Årets resultat					-61 747	-61 747
Belopp vid årets utgång	**12 480 000**	**2 382 376**	**68 810**	**-63 543**	**-61 747**	**14 805 896**

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	457	443	442	442	442
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-62	10	83	94	57
Räntekostnader i förhållande till intäkt	7,02%	6,75%	5,79%	5,62%	6,12%
Skuldsättningsgrad %	10	11	11	12	12
Soliditet, %	88,0	89,0	89,0	88,0	88,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,4	3,6	3,8	3,9	4,0
Genomsnittlig skuldränta, %	2,04	1,84	1,51	1,42	3,03
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	879	913	947	982	1 016
Fastighetens belåningsgrad, %	9,6	9,9	10,2	10,5	10,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	252	252	252	252	252
Underhålls o amoreringsutrymme %	10,8	30,1	44,7	42,4	43,2
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	28	76	113	107	109
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 483	8 483	8 483	8 483	8 483

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-63 543
Årets resultat	-61 747
	-125 290
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	9 290
I ny räkning överföres	-134 580
	-125 290

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	457 256	443 101
Summa rörelseintäkter		**457 256**	**443 101**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-296 923	-282 344
Personalkostnader	3	-30 028	-31 635
Övriga externa kostnader	4	-75 890	-8 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-84 231	-81 161
Summa rörelsekostnader		-487 072	-403 292
Rörelseresultat		**-29 816**	**39 809**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		150	0
Räntekostnader fastighetslån		-32 081	-29 916
Resultat efter finansiella poster		**-61 747**	**9 893**
ÅRETS RESULTAT		**-61 747**	**9 893**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	16 080 727	16 164 958
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		269 075	0
		16 349 802	**16 164 958**
Summa anläggningstillgångar		**16 349 802**	**16 164 958**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 870	0
		14 870	**75**
Kassa och bank		471 293	465 027
Summa omsättningstillgångar		**486 163**	**465 102**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 835 965**	**16 630 060**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 480 000	12 480 000
Yttre reparationsfond		68 810	68 810
		14 931 186	**14 931 186**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-63 543	-73 436
Årets resultat		-61 747	9 893
		-125 290	**-63 543**
Summa eget kapital		**14 805 896**	**14 867 643**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 480 000	1 540 000
		1 480 000	**1 540 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	60 000	60 000
Skatteskulder		2 119	2 119
Övriga kortfristiga skulder		0	3 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	487 950	157 077
		550 069	**222 417**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 835 965**	**16 630 060**

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 816	39 809
Årerföring gjorda avskrivningar	84 231	81 161
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	**54 415**	**120 970**
Erhållen ränta	150	0
Erlagd ränta	-32 081	-29 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**22 484**	**91 054**
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-14 795	4 810
Leverantörsskulder- förändring	0	-2 661
Kortfristiga skulder - förändring	327 652	-24 253
Kassaflöde från rörelseresultat	**312 857**	**-22 104**
Investeringsverksamheten		
Pågånede arbeten	-269 075	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-269 075**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-60 000**	**-60 000**
Årets kassaflöde	**6 266**	**8 950**
Likvida medel vid årets början	**465 027**	**456 077**
Likvida medel vid årets slut	**471 293**	**465 027**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd(BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	200 år
Förbättringsåtgärder byggnader	200 år
Anslutningsavgifter, kommunalt avloppsnät	200 år
Utökade kör- och parkeringsytor	5 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**
Årsavgifter bostadsrätt	441 600	441 601
Ersättningar från bostadsrättshavare	14 000	1 500
Pant- och Överlåtelseavgifter	1 656	0
Summa	**457 256**	**443 101**

Not 2 Driftkostnader	**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**
Fastighetsskötsel		
Snöröjning o markunderhåll	-24 000	-24 000
Besiktningskostnad	-20 000	0
Övriga externa kostnader	-13 945	0
Summa	**-57 945**	**-24 000**
Reparationer		
Reparation installationer	-26 801	-38 684
Reparation utvändigt	0	-2 784
Reparation tomt	0	-1 028
Summa	**-26 801**	**-42 496**
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Vatten	-14 400	-5 600
Avlopp	-64 968	-71 418
Vägavgifter	-75 200	-72 000
Summa	**-154 568**	**-149 018**
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-29 739	-38 960
Fastighetsskatt/ avgift	-27 870	-27 870
Summa	**-57 609**	**-66 830**
Summa driftkostnader	**-296 923**	**-282 344**

Not 3 Personalkostnader	**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**
Arvoden	0	-5 000
Arb giv avg	0	-1 571
Kostnadsersättningar	-30 028	-25 064
Summa	**-30 028**	**-31 635**

Not 4 Övriga externa kostnader	**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**
Förvaltningsarvode	-23 124	0
Medlemsavgifter brf organisation	-4 940	-5 850
Konsultarvoden	-39 469	0
Övriga adminsistrationskostnader	-8 357	-2 302
Summa	**-75 890**	**-8 152**

Not 5 Avskrivningar enligt plan	**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**
Avskrivningar på byggnader	-69 404	-69 404
Avskrivningar på markanläggningar	-14 827	-11 757
Summa	**-84 231**	**-81 161**

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	15 153 582	15 153 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 153 582**	**15 153 582**
Ingående avskrivningar enligt plan	-496 563	-415 402
Årets avskrivningar enligt plan	-84 231	-81 161
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-580 794**	**-496 563**
Utgående redovisat värde	**14 572 788**	**14 657 019**
Mark	**1 507 939**	**1 507 939**
Utgående bokfört värde	**16 080 727**	**16 164 958**
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 743 000	7 743 000
Mark	1 547 000	1 547 000
Summa	**9 290 000**	**9 290 000**

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Förutbetald försäkring	14 870	0
Summa	**14 870**	**0**

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1,85%	2021-01-28	1 540 000	1 600 000
Kortfristig del			-60 000	-60 000
Summa			**1 480 000**	**1 540 000**
Nästa års beräknade amortering			60 000	60 000
Amortering år 2-5			240 000	240 000
Amortering efter år 5			1 240 000	1 300 000
Summa skuld			**1 540 000**	**1 600 000**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	194 196	151 800
Upplupen ränta	4 907	5 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 847	0
Summa	**487 950**	**157 077**

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 840 000	1 840 000
Summa	**1 840 000**	**1 840 000**
Eventualförpliktelser	**Inga**	**Inga**

Klövsjö 30/ 3 2021

Sverker Spaak
Styrelseordförande

Jonas Hoflin

Viktoria Sand

Virpi Westi

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Olle Bylin

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
  Beräknas som räntekostnader/intäkter
  Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
  Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
  Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**
  Beräknas som Skulder/Eget kapital
  Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
  Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**
  Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
  Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
  Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
  Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Belåningsgrad**
  Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
  Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
  Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
  Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka. Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera.Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

- **Sparande till framtida underhåll**
  Sparande till framtida underhåll" Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.