BRF KATRINA
KLÖVSJÖ

Årsredovisning 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katrina får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019, föreningens trettioandra verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll sker enligt stadgarna. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring av likvida medel".

- Inga större underhållsåtgärder är inplanerade under de kommande åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Föreningen har för närvarande inga planer på att höja årsavgiften.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har enligt stadgarna "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid".

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-02-01 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-29. 2014-09-04 fusionerades Brf Katrina med grannföreningen Bostadsrättsföreningen Klövsjögläntan. I samband med fusionen tillkom två fastigheter med åtta lägenheter till Brf Katrina, som sedan dess består av åtta fastigheter bebyggda med åtta byggnader innehållande vardera fyra lägenheter. Totalt har föreningen 32 lägenheter.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Styrelsen

Anna Leonsson	Styrelseledamot, ordförande
Jonas Hoflin	Styrelseledamot, sekreterare
Anne Karlstedt	Styrelseledamot
Fredrik Åberg	Styrelseledamot
Carl Olof Paulsson	Styrelsesuppleant, ekonomiansvarig, webbansvarig
Malin Nordstrand	Styrelsesuppleant
Alpha Sow	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Norderstål	Ordinarie extern
Olof Bylin	Revisorssuppleant

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-01 varvid nya stadgar antogs genom andra beslutet av två.

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida, www.brfkatrina.se, uppdateras regelbundet med aktuell information om verksamheten.

Fakta om föreningens fastigheter
Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Förvärvsår	Tomtyta	Boarea
Klövsjö 3:81	Missionsvägen 7	Berg	1987	1 507 m²	224 m²
Klövsjö 3:82	Missionsvägen 5	Berg	1987	1 513 m²	184 m²
Klövsjö 3:83	Missionsvägen 3	Berg	1987	1 509 m²	224 m²
Klövsjö 3:85	Missionsvägen 2	Berg	1987	2 318 m²	224 m²
Klövsjö 3:86	Missionsvägen 4	Berg	1987	1 820 m²	224 m²
Klövsjö 3:89	Missionsvägen 10	Berg	1987	2 058 m²	224 m²
Klövsjö 3:91	Blästervägen 20	Berg	2014	2 025 m²	224 m²
Klövsjö 3:92	Blästervägen 21	Berg	2014	1 841 m²	224 m²
				14 591 m²	**1 752 m²**

Försäkringar och skador
Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätterna. Inga försäkringsskador har ägt rum 2019.

Uppvärmning
Byggnaderna värms upp med direktverkande elvärme. Förbrukningen debiteras respektive medlem direkt från leverantören. Föreningen har inga gemensamma ytor och inte heller något elabonnemang.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988-1989.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 752 m², varav 1 752 m² utgör boarea (BOA).
Den samlade tomtarealen för föreningens fastigheter är 14 591 m².

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt. I grundutförande har lägenheterna 3 rum. Under perioden 2010 till 2015 har 28 av föreningens 32 lägenheter byggts om så att 10 m² per lägenhet tillkommit. Tillbyggnaderna har betalats av respektive medlem. Föreningen har inga lokaler.

Byggnadernas tekniska status
Föreningens fastigheter avsynas exteriört årligen av en utsedd grupp medlemmar vid föreningens trivseldag i anslutning till ordinarie föreningsstämma. Normalt infaller trivseldagen fredagen 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 web-formulär. Föreningen har upprättat ett underhållsregister där åtgärder under årens lopp registreras. Likaså har föreningen upprättat en förteckning över utförda arbeten i föreningens våtutrymmen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	**År**
Rengöring fläktar, ventilationskanaler och ventilationsdon	2019
Bättringsmålning fasader	2017
Snörasskydd vid kvarvarande lägenheter där medlemmar byggt in sina respektive verandor	2016
Byte av varmvattenberedare	2015
Kompletterade utebelysning - LED-lamor med skymningsrelä	2015
Montering av snörasskydd	2014
Kompletterande grusning av kör- och parkeringsytor	2014
Utökade kör- och parkeringsytor	2013
Återställning av mark efter anslutning till avloppsnät. Borttagning av trekammarbrunnar	2013
Fasadmålning Blästervägen 20 och 21 (i dåvarande Brf Klövsjögläntan)	2013
Montage av TV-antenner och övergång från kabel-tv till enskilda abonnemang	2013
Omdragning av avloppsrör i grund under Missionsvägen 3, 5 och 7 i samband med VA-anslutning	2012
Anslutning till kommunalt avloppsnät	2012
Fasadmålning Missionsvägen 10	2011
Fasadmålning Missionsvägen 2, 3, 4, 5 och 7	2010
Kompletterande isolering av avloppsrör i grund. Tätning av springor under grundbalkar	2009

Planerat underhåll	**År**
Inga större underhållsåtgärder är planerade	-

Förvaltning
Föreningens ekonomiska har under 2019 skötts av styrelsen, men kommer från 2020-01-01 skötas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB. Föreningens tekniska förvaltning sköts av styrelsen.

Avtal

Katrina Fjällbys Samfällighetsförening	Väghållning och snöröjning inom området, vattenförsörjning, avfall.
Klövsjö Allservice	Snöröjning av körvägar och parkeringar på föreningens tomter.

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är god. Budgeten är i balans och föreningen är lågt belånad per kvadratmeter. Bytet av varmvattenberedare 2015 betalades kontant ur föreningens kassa och kostnadsfördes direkt. Det innebar att föreningen redovisade ett relativt stort underskott detta år, vilket har påverkat det balanserade resultatet efterföljande år.

Föreningen planerar att installera fiber för internetanslutning under 2020. Åtgärden kommer att bekostas kontant ur föreningens kassa.

Förändring likvida medel

	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**456 077**	**377 869**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	443 101	441 599
Ränteintäkter	0	0
Extraoridnära intäkter	0	30 150
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
Minskning av kortfristiga fordringar	4 810	0
	447 911	**471 749**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	–322 131	–278 621
Finansiella kostnader	–29 916	–25 549
Ökning av kortfristiga fordringar	0	–4 871
Minskning av kortfristiga skulder	–26 914	–24 500
Minskning av långfristiga skulder	–60 000	–60 000
	–438 961	**–393 541**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**465 027**	**456 077**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 116	132 541

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217:- per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Skatteverket har under 2019 beslutat om nya taxeringsvärden för föreningens fastigheter, vilket innebär en ökning av föreningens totala fastighetsavgift med 2.325:- jämfört med 2018.

Medlemsinformation
Antalet lägenheter upplåtna med bostadsrätt: 32 st. Föreningen hade 2019-12-31 totalt 54 medlemmar.
Överlåtelser under året: 7 st.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift har inte tagits ut under 2019, men kommer att tas ut från och med 2020.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsyta	252	252	252	252	252	281
Lån/m² bostadsyta	913	947	982	1 016	1 050	1 075
Kapitalkostnader/m² bostadsyta	17	15	14	15	19	30
Nettoomsättning	443 101	441 599	441 600	441 601	441 604	583 658

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt årsstämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 480 000	0	0	12 480 000
Upplåtelseavgifter	2 382 376	0	0	2 382 376
Fond för yttre underhåll	68 035	8 515		59 520
Summa bundet eget kapital	**14 930 411**	**8 515**	**0**	**14 921 896**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	–73 436	–9 290	83 348	–147 494
Årets resultat	9 893	9 893	–83 348	83 348
Summa fritt eget kapital	**–63 543**	**603**	**0**	**–64 146**
Summa eget kapital	**14 866 868**	**9 118**	**0**	**14 857 750**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	**9 893**
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	**–64 146**
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	**–9 290**
Summa balanserat resultat	**–63 543**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**–63 543**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI-31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		441 600	441 600
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 501	–1
Summa rörelseintäkter		**443 101**	**441 599**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	–66 496	–46 481
Driftskostnader	Not 4	–215 848	–201 692
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	–8 152	–6 903
Personalkostnader	Not 6	–31 635	–23 545
Avskrivningar	Not 7	–81 161	–84 231
Summa rörelsekostnader		**–403 292**	**–362 852**
RÖRELSERESULTAT		**39 809**	**78 747**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		–29 916	–25 549
Summa finansiella poster		**–29 916**	**–25 549**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**9 893**	**53 198**
EXTRAORDINÄRA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Extraordinära intäkter	Not 8	0	30 150
Summa extraordinära intäkter och kostnader		**0**	**30 150**
RESULTAT EFTER BOKSLUTSJUSTERINGAR		**9 893**	**83 348**
ÅRETS RESULTAT		9 893	**83 348**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 164 958	16 246 119
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 164 958**	**16 246 119**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 164 958**	**16 246 119**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		75	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 850
Summa kortfristiga fordringar		**75**	**4 885**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		465 027	456 077
Summa kassa och bank		**465 027**	**456 077**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**465 102**	**460 962**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 630 060**	16 707 081

Balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 862 376	14 862 376
Fond för yttre underhåll	Not 10	68 810	59 520
Summa bundet eget kapital		**14 931 186**	**14 921 896**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		–73 436	–147 494
Årets resultat		9 893	83 348
Summa fritt eget kapital		**–63 543**	**–64 146**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 867 643**	**14 857 750**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 540 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		**1 540 000**	**1 600 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	60 000	60 000
Leverantörsskulder		0	2 661
Skatteskuld		2 119	583
Skatter och sociala avgifter		3 221	2 577
Upplupen ränta		5 277	4 110
Förutbetalda årsavgifter		151 800	179 400
Upplupna kostnader		0	0
Summa kortfristiga skulder		**222 417**	**249 331**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 630 060**	**16 707 081**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Förbättrande åtgärder på byggnader	200 år	200 år
Anslutningsavgifter, kommunalt avloppsnät	200 år	200 år
Utökade kör- och parkeringsytor	5 år	5 år

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Enskilt bidrag till föreningsstämma	1 500	
Öresutjämning	1	-1
	1 501	**-1**

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2019	2018
Snöröjning	24 000	16 650
Tak	2 394	20 183
Grunder	0	0
Fasader	390	3 334
Markytor	1 028	2 119
Varmvattenberedare	0	0
Armaturer	0	0
Övrigt invändigt VA	9 384	4 195
Vatten- och avloppsanläggning	0	0
Ventilation / köksfläktar	25 000	0
Radiatorer	4 300	0
	66 496	**46 481**

Not 4	DRIFTSKOSTNADER	2019	2018
	Vatten	5 600	1 232
	Avlopp	71 418	69 960
	Samfällighetsavgift: vägar, avfall	72 000	69 856
	Försäkringspremie	38 960	35 099
	Fastighetsavgift	27 870	25 545
		215 848	**201 692**

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2019	2018
	Kontorsmaterial	0	0
	Övriga förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	0	0
	Hemsida /Webhotell	501	483
	Porto	0	0
	Medlemskap branschorganisationer	4 850	
	Div kostnader årsstämma	1 048	4 767
	Bankkostnader	753	753
	Registreringsbevis och andra avgifter Bolagsverket	1 000	900
		8 152	**6 903**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 000	4 700
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	25 064	17 588
	Sociala avgifter	1 571	1 257
		31 635	**23 545**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	68 822	68 822
	Förbättringar byggnad	582	582
	Markanläggningar	11 757	14 827
	Inventarier	0	0
		81 161	**84 231**

Not 8	EXTRAORDINÄRA INTÄKTER	2019	2018
	Återföring av tidigare periodiserade kostnader	0	30 150
		0	**30 150**

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019	2018
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 661 521	16 661 521
	Under året	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**16 661 521**	**16 661 521**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	–415 402	–331 171
	Årets avskrivningar enligt plan	–81 161	–84 231
	Utgående avskrivning enligt plan	**–496 563**	**–415 402**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**16 164 958**	**16 246 119**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 507 939	1 507 939
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	7 743 000	7 070 000
	Taxeringsvärde mark	1 547 000	1 445 000
		9 290 000	**8 515 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 290 000	8 515 000
		8 515 000	**8 515 000**

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019	2018
	Vid årets början	59 520	51 005
	Reservering enligt stadgar	9 290	8 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	**68 810**	**59 520**

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019	2018	
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
	Swedbank	1,855 %	1 600 000	1 660 000	Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		**1 600 000**	**1 660 000**	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		–60 000	–60 000	
			1 540 000	**1 600 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1.300.000 kr

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019	2018
	Uttagna fastighetsinteckningar	**1 840 000**	**1 840 000**

Styrelsens underskrifter

Klövsjö den 28 april 2020

Anna Leonsson
Ordförande

Anne Karlstedt

Jonas Hoflin

Fredrik Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-08

Tomas Norderstål
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrina
Org.nr 716461-8139

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i BRF Katrina.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2020-05-08

Tomas Norderstål
Revisor