BRF KATRINA
KLÖVSJÖ

Årsredovisning 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katrina får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018, föreningens trettioförsta 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 1995-12-27. 2014-09-04 fusionerades föreningen med grannföreningen Bostadsrättsföreningen Klövsjögläntan. I samband med fusionen tillkom två fastigheter med åtta lägenheter till Brf Katrina, som därefter 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
Ulrika Larsson	Styrelsesuppleant
Alpha Sow	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Norderstål	Ordinarie extern
Olof Bylin	Revisorssuppleant

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-12

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 2018.

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 webformulär. 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
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 10 och 17 (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 förvaltning sköts av styrelsen.
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 påverkat det balanserade resultatet.

Förändring likvida medel

	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**377 869**	**245 328**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	441 599	441 600
Ränteintäkter	0	1
Extraoridnära intäkter	30 150	
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 270
Minskning av kortfristiga fordringar	0	148
	471 749	**456 019**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-278 621	-238 663
Finansiella kostnader	-25 549	-24 815
Ökning av kortfristiga fordringar	-4 871	0
Minskning av kortfristiga skulder	-24 500	0
Minskning av långfristiga skulder	-60 000	-60 000
	-393 541	**-323 478**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**456 077**	**377 869**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**78 208**	**132 541**

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217:- per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastigheter.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 32 st. Totalt 48 medlemmar 2018-12-31.
Överlåtelser under året: 0 st.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas för närvarande inte ut.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsyta	252	252	252	252	281	254
Lån/m² bostadsyta	947	982	1 016	1 050	1 075	1 058
Kapitalkostnader/m² bostadsyta	15	14	15	19	30	35
Nettoomsättning	441 599	441 600	441 601	441 604	583 658	332 449

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	59 520	8 515		51 005
Summa bundet eget kapital	**14 921 896**	**8 515**	**0**	**14 913 381**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-147 494	-8 515	93 892	-232 871
Årets resultat	83 348	83 348	-93 892	93 892
Summa fritt eget kapital	**-64 146**	**74 833**	**0**	**-138 979**
Summa eget kapital	**14 857 750**	**83 348**	**0**	**14 774 402**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	83 348
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-138 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 515
Summa balanserat resultat	**-64 146**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-64 146**

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

Resultaträkning

1 JANUARI-31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		441 600	441 600
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-1	0
Summa rörelseintäkter		**441 599**	**441 600**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-46 481	-32 592
Driftskostnader	Not 4	-201 692	-179 824
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-6 903	-3 353
Personalkostnader	Not 6	-23 545	-22 894
Avskrivningar	Not 7	-84 231	-84 231
Summa rörelsekostnader		**-362 852**	**-322 894**
RÖRELSERESULTAT		**78 747**	**118 706**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-25 549	-24 815
Summa finansiella poster		**-25 549**	**-24 814**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**53 198**	**93 892**
EXTRAORDINÄRA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Extraordinära intäkter	Not 8	30 150	0
Summa extraordinära intäkter och kostnader		**30 150**	**0**
RESULTAT EFTER BOKSLUTSJUSTERINGAR		**83 348**	**93 892**
ÅRETS RESULTAT		**83 348**	**93 892**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 246 119	16 330 350
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 246 119**	**16 330 350**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 246 119**	**16 330 350**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		35	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 850	
Summa kortfristiga fordringar		**4 885**	**14**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		456 077	377 869
Summa kassa och bank		**456 077**	**377 869**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**460 962**	**377 883**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 707 081**	**16 708 233**

Balansräkning

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 862 376	14 862 376
Fond för yttre underhåll	Not 10	59 520	51 005
Summa bundet eget kapital		**14 921 896**	**14 913 381**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-147 494	-232 871
Årets resultat		83 348	93 892
Summa fritt eget kapital		**-64 146**	**-138 979**
SUMMA EGET KAPITAL		**14 857 750**	**14 774 402**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 600 000	1 660 000
Summa långfristiga skulder		**1 600 000**	**1 660 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	60 000	60 000
Leverantörsskulder		2 661	0
Skatteskuld		583	3 641
Skatter och sociala avgifter		2 577	3 441
Upplupen ränta		4 110	4 099
Förutbetalda årsavgifter		179 400	172 500
Upplupna kostnader		0	30 150
Summa kortfristiga skulder		**249 331**	**273 831**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 707 081**	**16 708 233**

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	2018	2017
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

	2018	2017
Öresutjämning	-1	0
	-1	**0**

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2018	2017
Snöröjning	16 650	23 400
Tak	20 183	0
Grunder	0	2 875
Fasader	3 334	3 237
Markytor	2 119	1 215
Varmvattenberedare	0	0
Armaturer	0	0
Övrigt invändigt VA	4 195	0
Vatten- och avloppsanläggning	0	0
Ventilation / köksfläktar	0	1 865
Radiatorer	0	0
	46 481	**32 592**

Not 4	DRIFTSKOSTNADER	2018	2017
	Vatten	1 232	5 600
	Avlopp	69 960	68 856
	Samfällighetsavgift: vägar, avfall	69 856	64 000
	Försäkringspremie	35 099	15 823
	Fastighetsavgift	25 545	25 545
		201 692	**179 824**

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2018	2017
	Kontorsmaterial	0	298
	Övriga förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	0	30
	Hemsida /Webhotell	483	462
	Porto	0	350
	Div kostnader årsstämma	4 767	770
	Bankkostnader	753	843
	Registreringsbevis och andra avgifter Bolagsverket	900	600
		6 903	**3 353**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 700	5 300
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	17 588	15 929
	Sociala avgifter	1 257	1 665
		23 545	**22 894**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	68 822	68 822
	Förbättringar byggnad	582	582
	Markanläggningar	14 827	14 827
	Inventarier	0	0
		84 231	**84 231**

Not 8	EXTRAORDINÄRA INTÄKTER	2018	2017
	Återföring av tidigare periodiserade kostnader	30 150	0
		30 150	**0**

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018	2017
	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	-331 171	-246 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 231	-84 231
	Utgående avskrivning enligt plan	**-415 402**	**-331 171**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**16 246 119**	**16 330 350**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 507 939	1 507 939
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	7 070 000	7 070 000
	Taxeringsvärde mark	1 445 000	1 445 000
		8 515 000	**8 515 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 515 000	8 515 000
		8 515 000	**8 515 000**

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018	2017
	Vid årets början	51 005	42 490
	Reservering enligt stadgar	8 515	8 515
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	**59 520**	**51 005**

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018		2017	
		Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
	Swedbank	1,412%	1 660 000	1 720 000	Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		**1 660 000**	**1 720 000**	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000	
			1 600 000	**1 660 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1.360.000 kr

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018	2017
	Uttagna fastighetsinteckningar	**1 840 000**	**1 840 000**

Styrelsens underskrifter

Klövsjö den 29 mars 2019

Anna Leonsson
Ordförande

Anne Karlstedt

Jonas Hoflin

Fredrik Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 04.09

Tomas Norderstål
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katrina
Org.nr 716461-8139

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018 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 2019-04-08

Tomas Norderstål
Revisor