

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Furuvikshus nr 1
Org nr: 716413-6702



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Furuviikshus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 Gävle Kommun.

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

Årets resultat är -7 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 472 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har under året haft ökade räntekostnader pga. låneomsättningar. I övrigt finns inga större resultatpåverkande avvikelser under verksamhetsåret eller annat som väsentligt avviker från det normala föreningens verksamhet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furuviik 33:2 i Gävle kommun. På fastigheterna finns 28 parhus med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Lövlundsvägen i Furuviik.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	15
3 rum och kök	20
4 rum och kök	13
5 rum och kök	8

Total tomtarea 44 221 m²

Bostäder bostadsrätt 5 055 m²

Årets taxeringsvärde 45 678 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 678 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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.

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 202 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 958 tkr/år. Av detta är 221 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 737 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo 103 tkr. Avsättning har gjorts med 99 tkr enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Spolning avlopp	2017
Installation jordfelsbrytare	2017
Nya gungor	2017
Lås förråd och lokal	2018
Spolning avlopp	2018
Fönstermålning och dörrbyte	2018
Byte balkongdörrar	2019-2020
Kvarterslokalen	2020-2021
Underhåll värmepannor	2020-2021
Byte altandörrar	2020-2021
Byte altandörrar och vindskivor	2021-2022
Byte av värmepumpar	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte ventil	18 794
Byte 21 st vm konsoler	83 503

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utbyte av 3 st värmepannor	226 998

Föreningen har under året haft kostnader för utbyte av värmepannor enligt ovan. Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar under 20 år. (Se not 7 och 11 i balansräkningen)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Ramberg	Ordförande	2025
Liselott Andersson	Sekreterare	2024
Rolf Lundqvist	Ledamot	2024
Lennart Jannerborn	Ledamot	2025
Carl-Mikael Wecksell	Ledamot	2025
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Grängfors	Suppleant	2024
Thomas Årman	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Extern revisor	2024
Karin Holmgren	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elisabeth Jansson	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Albin Larsson	2024	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningar har under året antagit nya stadgar.

Ny bedömning av återstående livslängder har gjorts på komponenterna tak, fasader och fönster vilket gjort att avskrivningskostnaderna har reducerats. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2024 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 907	3 782	3 647	3 602	3 581
Resultat efter finansiella poster	-7	-976	-473	729	1 198
Soliditet %	28	27	28	28	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	811	787	760	749	724
Energikostnad kr/kvm	42	36	36	31	32
Sparande kr/kvm	311	369	363	384	358
Skuldsättning kr/kvm	4 859	5 042	5 186	5 626	5 740
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 859	5 042	5 186	5 626	5 740
Räntekänslighet %	6,0	6,4	6,8	7,5	7,9

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen el- och värmeförbrukning ingår inte

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten och värme. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens förlust beror främst på ökade räntekostnader. Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 7% from 1 jan 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 414 210	0	0	2 428 479	2 928 353	−975 862
Disposition enl. årsstämmobeslut					−975 862	975 862
Reservering underhållsfond				99 000	−99 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−102 296	102 296	
Årets resultat						−6 824
Vid årets slut	5 414 210	0	0	2 425 183	1 955 787	−6 824

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 952 491
Årets resultat	−6 824
Årets fondreservering enligt stadgarna	−99 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 296
Summa	1 948 963

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 948 963**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 907 376	3 781 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 677	212 079
Summa rörelseintäkter		4 110 053	3 993 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 488 042	-1 474 158
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 530	-249 102
Personalkostnader	Not 6	-102 018	-105 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 478 597	-2 618 743
Summa rörelsekostnader		-3 299 187	-4 447 735
Rörelseresultat		810 866	-453 779
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	60 783	25 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-878 473	-548 581
Summa finansiella poster		-817 690	-522 083
Resultat efter finansiella poster		-6 824	-975 862
Årets resultat		-6 824	-975 862



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 889 872	33 140 760
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	18 273	18 985
Summa materiella anläggningstillgångar		31 908 145	33 159 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 000	28 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 000	28 000
Summa anläggningstillgångar		31 936 145	33 187 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Övriga fordringar	Not 15	3 554	2 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	147 480	109 507
Summa kortfristiga fordringar		151 094	112 379
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 955 365	2 631 666
Summa kassa och bank		2 955 365	2 631 666
Summa omsättningstillgångar		3 106 459	2 744 045
Summa tillgångar		35 042 604	35 931 790



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 414 210	5 414 210
Fond för yttre underhåll	2 425 183	2 428 479
Summa bundet eget kapital	7 839 393	7 842 689
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 955 787	2 928 353
Årets resultat	-6 824	-975 862
Summa fritt eget kapital	1 948 963	1 952 491
Summa eget kapital	9 788 355	9 795 180
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 331 000
Summa långfristiga skulder	18 512 500	24 762 625
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 231 625
Leverantörsskulder	Not 19	84 013
Övriga skulder	Not 20	-3 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	611 300
Summa kortfristiga skulder	6 923 249	1 373 985
Summa eget kapital och skulder	35 042 604	35 931 790



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	810 866	-453 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 478 597	2 618 743
	2 289 463	2 164 964
Erhållen ränta	33 058	11 478
Erlagd ränta	-801 312	-515 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 521 209	1 661 075
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 989	-11 732
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-33 523	-905 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 476 697	743 433
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-226 998	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-226 998	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-726 000
Upptagna lån	-926 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-926 000	-726 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	323 699	17 432
Likvida medel vid årets början	2 631 666	2 614 234
Likvida medel vid årets slut	2 955 365	2 631 666
Kassa och Bank BR	2 955 365	2 631 666



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	3-120
Bilar och transportmedel (släpvagn)	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	3 732 212	3 624 816
Vattenavgifter**	175 164	157 061
Summa nettoomsättning	3 907 376	3 781 877

*I årsavgifter bostäder ingår förråd

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten (se även märkning i Not 3)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	194 208	194 208
Övriga ersättningar	7 401	10 670
Erhållna statliga bidrag	0	5 301
Övriga rörelseintäkter	1 068	1 900
Summa övriga rörelseintäkter	202 677	212 079

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-102 297	-224 656
Reparationer	-202 310	-124 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 585	-342 585
Försäkringspremier	-142 272	-121 494
Kabel- och digital-TV	-180 096	-184 262
Återbäring från Riksbyggen	200	1 900
Serviceavtal	-1 321	-1 814
Obligatoriska besiktningar	0	-3 962
Snö- och halkbekämpning	-119 673	-87 606
Förbrukningsinventarier	-15 539	-6 805
Fordons- och maskinkostnader	-1 212	-62
Vatten	-185 085	-143 360
Fastighetsel	-25 000	-38 932
Uppvärmning	0	-1
Sophantering och återvinning	-154 428	-168 872
Förvaltningsarvode drift	-16 425	-27 200
Summa driftskostnader	-1 488 042	-1 474 158



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-157 932	-149 338
Arvode, yrkesrevisorer	-20 156	-19 150
Övriga förvaltningskostnader	-22 425	-12 509
Kreditupplysningar	-750	-338
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 520	-9 324
Kontorsmateriel	-1 315	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-440
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-6 357	-2 929
Övriga externa kostnader	-9 875	-50 875
Summa övriga externa kostnader	-230 530	-249 102

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-71 000	-72 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 600	-11 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-126
Sociala kostnader	-20 418	-21 605
Summa personalkostnader	-102 018	-105 731

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 477 885	-2 618 030
Avskrivning Maskiner och inventarier	-712	-712
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 478 597	-2 618 743

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	60 101	25 909
Övriga ränteintäkter	682	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 783	25 938



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-878 452	-548 120
Övriga räntekostnader	-21	-461
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-878 473	-548 581

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 838 447	63 838 447
Mark	480 000	480 000
Anslutningsavgifter	875 000	875 000
	65 193 447	65 193 447
Årets anskaffningar		
Byggnader (värmepannor)	226 998	0
	226 998	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 420 445	65 193 447

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-18 452 592	-15 694 823
Anslutningsavgifter	-875 000	-875 000
	-19 327 592	-16 569 823

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 617 624	-2 757 769
	-1 617 624	-2 757 769

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-16 768 600	-16 768 600
Justering avskrivningar på gjorda nedskrivningar	4 183 243	
	-12 585 357	-16 768 600

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	31 409 872	32 660 760
Mark	480 000	480 000

Taxeringsvärden

Småhus	45 678 000	45 678 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	45 678 000	45 678 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 142 000</i>	<i>34 142 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 536 000</i>	<i>11 536 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	413 472	413 472
Installationer	88 571	88 571
Bilar och andra transportmedel	21 358	21 358
	523 401	523 401
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	523 401	523 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-413 472	-413 472
Installationer	-88 571	-88 571
Bilar och andra transportmedel	-2 373	-1 661
	-504 416	-503 704
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	-712	-712
	-712	-712
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-413 472	-413 472
Installationer	-88 571	-88 571
Bilar och andra transportmedel	-3 085	-2 373
	-505 128	-504 416
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-505 128	-504 416
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 273	18 985
Varav		
Bilar och andra transportmedel	18 273	18 985

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 000	28 000
Summa andra långfristiga fordringar	28 000	28 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	2 848	2 841
Skattekonto	706	31
Summa övriga fordringar	3 554	2 872

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	42 745	15 020
Förutbetalda försäkringspremier	50 131	42 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 252	51 427
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 351	1 051
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 480	109 507

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel (SBAB)	1 879 768	1 243 250
Transaktionskonto (Swedbank)	1 075 597	1 388 416
Summa kassa och bank	2 955 365	2 631 666

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	24 562 625	25 488 625
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 031 625	
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-726 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 331 000	24 762 625

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,93%	2024-12-28	1 990 625,00	0,00	612 500,00	1 378 125,00
SWEDBANK	1,30%	2025-06-18	4 767 000,00	0,00	113 500,00	4 653 500,00
SBAB	4,42%	2026-07-14	10 375 000,00	0,00	200 000,00	10 175 000,00
SWEDBANK	3,67%	2027-08-25	8 356 000,00	0,00	0,00	8 356 000,00
Summa			25 488 625,00	0,00	926 000,00	24 562 625,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 6 031 625 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen. På övriga lån ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	84 013	86 416
Summa leverantörsskulder	84 013	86 416

Not 20 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld för moms	-3 689	-3 400
Summa övriga skulder	-3 689	-3 400

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 250	21 051
Upplupna räntekostnader	173 143	95 982
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 707
Upplupna elkostnader	1 135	1 134
Upplupna vattenavgifter	0	16 969
Upplupna kostnader för renhållning	16 289	14 718
Upplupna revisionsarvoden	3 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	71 000	63 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	323 483	330 208
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	611 300	564 969

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	40 494 000	40 494 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Ramberg

Liselott Andersson

Carl-Mikael Wecksell

Lennart Jannerborn

Rolf Lundqvist

Björn Wennberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor

Karin Holmgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530071977

Dokument

Årsredovisning Furuviikshus 2023-2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-10-23 13:44:35 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2024-11-04 12:27:24 CET (+0100)

Initierare

Hanna Skytt (HS)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Pär Ramberg (PR)
paer.ramberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER RAMBERG"
Signerade 2024-10-31 13:39:47 CET (+0100)

Carl-Mikael Wecksell (CW)
mikael.wecksell@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-MIKAEL WECKSELL"
Signerade 2024-10-27 15:49:14 CET (+0100)

Lennart Janneborn (LJ)
l.jannerborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART JANNERBORN"
Signerade 2024-10-23 13:50:00 CEST (+0200)

Liselott Andersson (LA)
lottaforuvik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISELOTT ANDERSSON"
Signerade 2024-10-23 18:51:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530071977

Sanna Lindqvist (SL)
Borev Revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2024-11-01 11:23:16 CET (+0100)

Karin Holmgren (KH)
holmgrenk@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN MARIA HOLMGREN"
Signerade 2024-11-04 12:27:24 CET (+0100)

Rolf Lundqvist (RL)
rolf@rltconsulting.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF LUNDQVIST"
Signerade 2024-10-24 15:27:19 CEST (+0200)

Björn Wennberg (BW)
Personnummer 198406077811
Bjorn.Wennberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN DAVID WENNBERG"
Signerade 2024-10-25 10:37:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furuvikshus Nr 1, org.nr 716413-6702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furuvikshus Nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 augusti 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10 januari 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furuvikshus Nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 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 revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den externa revisorn 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 externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Karin Holmgren
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.11.2024 12:26

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 01.11.2024 11:25

DOCUMENT ID:

SJbRKnXfbJg

ENVELOPE ID:

SJnFhQG-Je-SJbRKnXfbJg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Furuviikshus Nr 1 revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	01.11.2024 11:27 01.11.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
KARIN MARIA HOLMGREN holmgrenk@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.11.2024 12:26 03.11.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/28) IP: 62.116.228.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Furuviikshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Furuviikshus 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

