

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Furan 7  
Org nr: 769623-1229





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan 7 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 450 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 144 345 kr visar ett underskott på 395 850 kr.

Underskottet beror främst på att föreningen har haft reparationskostnader för hela 424 714 kr mot budgeterat 60 000 kr. Den största kostnaden avser renovering av en hyreslägenhet på 349 775 kr. Föreningen har sedan sålt lägenheten under året för 2 250 000 kr och i samband med det amorterat 2 500 000 kr på sina lån. Andra kostnader under not 4 och 5 som har blivit högre än budget är bl a förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier, övriga förvaltningskostnader, snöröjning och fastighetsskötsel, sammanlagt 88 000 kr. Konsultarvode på 24 000 kr och övriga externa kostnader på 44 978 kr, dessa poster var inte upptagna i budgeten för 2018.

Kostnaderna för uppvärmning, vatten, el och renhållning blev dock sammanlagt 142 000 kr lägre än budget. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev också lägre än beräknat med drygt 57 000 kr.

Sedan bildandet 2011 har föreningen sålt tio lägenheter med vinst. De samlade vinsterna uppgick per 2018-12-31 till 5 299 360 kr och redovisas i det egna kapitalet som upplåtelseavgifter. Åtta lägenheter är fortfarande hyresrätter om totalt 747 kvm. Insatsvärdet för dessa osålda lägenheter är 10 360 070 kr och vid ett fiktivt försäljningspris på 25 000 kr per kvm kan dessa lägenheter värderas till ca 19 Mkr. Sedan bildandet 2011 har föreningen amorterat 11,5 Mkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 303% till 410%.

I resultatet ingår avskrivningar med 837 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 747 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furan 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1904, 1906 och 1989. Fastighetens adress är Bremergatan 11, Odengatan 2 - 4 och Vegagatan 11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

<b>Lägenhetsfördelning</b>							
r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	4	19	19	14	10		66

<b>Dessutom tillkommer:</b>			
Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
8	2		

Total tomtarea	2 806 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 377 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	747 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 124 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	75 151 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 151 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Trädgårds & Fastighets-Service AB samt JP Fastighetservice AB med tekniska förvaltning.

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Trädgårds & Fastighetsv. AB o JP Fastighetservice AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hisservice	Schindler Hiss AB, Alt Hiss AB och Kiwa Inspecta AB
El	Telge Energi
TV, internet, telefoni	Telenor

#### **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 424 714 kr och planerat underhåll för 144 345 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".



**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte tillkommande nybyggnationer.**

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 000 kr (73,48 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takreovering	2012	327 500 kr
OVK-åtgärder	2012	191 915 kr
Byte och renov. balkongdörrar	2012	228 658 kr
Målning fönster	2012/2013/2014	2 198 750 kr
Fasadarbeten	2013/2014	5 619 946 kr
Takmålning	2013/2014	600 000 kr
Renovering av fem trapphus	2016	456 651 kr

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installation av tryckexpansionskärl	27 500 kr
Hissar	57 837 kr
Fönster	21 350 kr
Dörrar och portar	37 658 kr

<b>Planerat underhåll/Nybyggnation</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkongreovering	2019	
Miljöhus på föreningens innegård	2019	

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

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Peter Sunnanek	Ordförande	2019
Birgitta Hjalmarsson	Ledamot	2019
Mats Törnblad	Ledamot	2019
Ingvar Sandberg	Ledamot	2019
Anette Stenlund	Ledamot	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Göran Törnqvist	Suppleant	2019
Camilla Renevall	Suppleant	2019

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

##### **Ordinarie revisor**

Franz Lindström, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

##### **Valberedning**

Nils Fredrik Aurelius

Fredrik Alfredsson

Leif Åkesson

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Hyrorna för de 8 hyresrätterna höjs med 1,4 % från 1 januari 2019 efter förhandlingar med hyresgäsföreningen.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 561 kr per kvm och år och hyrorna till 995 kr per kvm och år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 8 st som upplåts med hyresrätt.

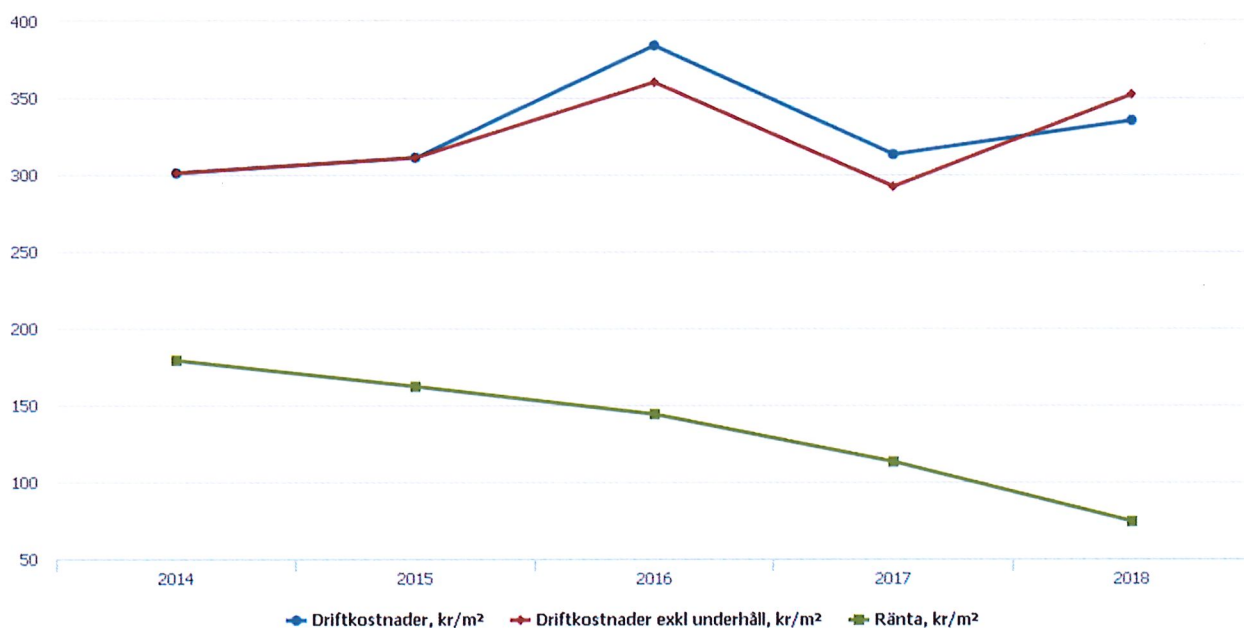
Lagstadgad energideklaration utfördes under 2018.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK är utförd under 2018 och är godkänd.

Anslutningsgrad	År	Insats
Bostadsrättsägare insats i kr	2013	70 504 216 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2014	71 495 323 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2015	73 766 453 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2016	73 766 453 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2017	73 766 453 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2018	74 774 477 kr
Hyresgäst insats i kr	2013	14 864 283 kr
Hyresgäst insats i kr	2014	13 873 176 kr
Hyresgäst insats i kr	2015	11 602 046 kr
Hyresgäst insats i kr	2016	11 602 046 kr
Hyresgäst insats i kr	2017	11 602 046 kr
Hyresgäst insats i kr	2018	10 360 070 kr

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 788	3 785	3 764	3 740	3 620
Resultat efter finansiella poster	-90	167	-477	-204	-381
Årets resultat	-90	167	-477	-204	-381
Resultat exklusive avskrivningar	747	998	354	627	448
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	297	548	232	505	325
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	73	73	20	20	20
Balansomslutning	109 905	110 342	110 434	111 165	112 908
Soliditet %	71	69	68	68	64
Likviditet %	410	303	146	181	282
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	335	313	384	311	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	352	292	360	311	301
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	113	144	162	179
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	159	128	75	80	60
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 144	5 552	5 552	5 634	6 450
Genomsnittsränta	1,55	2,02	2,56	2,67	2,77



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 766 453	4 057 384	0	785 058	-3 144 964	166 766
Disposition enl. årsstämmobeslut					166 766	-166 766
Reservering underhållsfond				450 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-144 345		
Förändring av underhållsfond					-305 655	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 008 024	1 241 976				
Årets resultat						-90 195
<b>Vid årets slut</b>	<b>74 774 477</b>	<b>5 299 360</b>	<b>0</b>	<b>1 090 713</b>	<b>-3 283 853</b>	<b>-90 195</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 978 198
Årets resultat	-90 195
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	144 345
<b>Summa</b>	<b>-3 374 048</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 3 374 048**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 788 394	3 785 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 251	23 799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 849 645</b>	<b>3 808 926</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 544 197	-2 063 980
Personalkostnader	Not 6	-56 370	-56 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-837 258	-831 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 437 825</b>	<b>-2 951 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>411 821</b>	<b>857 089</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 559	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	317	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-507 892	-690 323
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-502 016</b>	<b>-690 323</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 195</b>	<b>166 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-90 195</b>	<b>166 766</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	107 357 730	108 185 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	30 273	4 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 388 003</b>	<b>108 190 261</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 388 003</b>	<b>108 190 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 391	8 661
Övriga fordringar	Not 14	1 274	2 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 316	8 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 981</b>	<b>19 467</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 509 100	2 132 098
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 509 100</b>	<b>2 132 098</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 517 081</b>	<b>2 151 565</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>109 905 084</b>	<b>110 341 826</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	80 073 837	77 823 837	
Fond för yttre underhåll	1 090 713	785 058	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>81 164 550</b>	<b>78 608 895</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 283 853	-3 144 964	
Årets resultat	-90 195	166 766	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 374 048</b>	<b>-2 978 198</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>77 790 502</b>	<b>75 630 697</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 500 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 500 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 18	125 023	156 949
Skatteskulder	Not 19	6 031	10 207
Övriga skulder	Not 20	76 780	76 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	406 748	467 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>614 582</b>	<b>711 129</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>109 905 084</b>	<b>110 341 826</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2114
Standardförbättringar	Linjär	100	2114
Inventarier	Linjär	5	2022

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 025 770	2 965 237
Hyror, bostäder	743 136	812 926
Hyror, lokaler	19 488	19 488
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-12 524
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 788 394</b>	<b>3 785 127</b>

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga ersättningar	19 573	11 025
Ersättningar från hyresgäster	2 160	900
Öresutj	7	3
Övriga rörelseintäkter	39 511	11 871
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>61 251</b>	<b>23 799</b>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Underhåll	-144 345	-126 187
Reparationer	-424 714	-169 146
Självrisk	0	-8 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 762	-88 303
Försäkringspremier	-59 948	-57 847
Kabel- och digital-TV	-21 957	-21 948
Obligatoriska besiktningar	-26 436	-20 351
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-7 624	-7 500
Snö- och halkbekämpning	-41 193	-6 255
Förhandlingsersättning	-1 272	-1 296
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	-33 585	-10 825
Rep- och underhåll installationer	0	-1 795
Vatten	-176 093	-197 974
Fastighetsel	-126 499	-108 664
Uppvärmning	-759 859	-753 831
Sophantering och återvinning	-201 038	-188 352
Fastighetsskötsel	-92 950	-73 449
Trädgårdsskötsel	-18 569	-15 601
Städning gemensamma utrymmen	-69 669	-58 255
Städning gemensamma utrymmen, extra	- 7 000	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 302 513</b>	<b>-1 916 480</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fritidsmedel	-5 097	-2 986
Förvaltningsarvode, Riksbyggen	-83 648	-84 513
Lokalkostnader	-700	-700
Annonsering	-1 500	0
IT-kostnader	-501	-475
Arvode, yrkesrevisorer	-12 625	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-44 919	-28 319
Juridiska kostnader	-1 575	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 219	-12 320
Kontorsmateriel	0	-1 007
Telefon och porto	-1 114	-2 680
Tidskrifter och facklitteratur	-1 007	0
Konsultarvoden	-24 000	0
Bankkostnader	-2 800	-775
Övriga externa kostnader	-44 978	-1 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-241 684</b>	<b>-147 500</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-45 500	-44 800
Sociala kostnader	-10 870	-11 546
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-56 370</b>	<b>-56 346</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-827 985	-827 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 273	-3 527
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-837 258</b>	<b>-831 512</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag, Länsförsäkringar	5 559	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 559</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	317	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>317</b>	<b>0</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-507 892	-689 187
Övriga räntekostnader	0	-1 136
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-507 892</b>	<b>-690 323</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	73 437 611	73 437 611
Mark	29 360 389	29 360 389
Standardförbättringar	9 360 769	9 360 769
	<b>112 158 769</b>	<b>112 158 769</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>112 158 769</b>	<b>112 158 769</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 525 004	-2 790 628
Standardförbättringar	-448 050	-354 441
	<b>-3 973 054</b>	<b>-3 145 069</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-734 376	-734 376
Årets avskrivning standardförbättringar	-93 609	-93 609
	<b>- 827 985</b>	<b>-827 985</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 801 039</b>	<b>-3 973 054</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>107 357 730</b>	<b>108 185 715</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	77 997 341	78 825 326
Mark	29 360 389	29 360 389

**Taxeringsvärden**

Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	151 000	151 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>75 151 000</b>	<b>75 151 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	<i>48 088 000</i>	<i>48 088 000</i>
--	-------------------	-------------------

*varav mark*

	<i>27 063 000</i>	<i>27 063 000</i>
--	-------------------	-------------------

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	17 635	17 635
	<b>17 635</b>	<b>17 635</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	35 000	0
	<b>35 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 635</b>	<b>17 635</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-13 089	-9 562
	<b>-13 089</b>	<b>- 9 562</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-9 273	-3 527
	<b>-9 273</b>	<b>-3 527</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 362</b>	<b>-13 089</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 273</b>	<b>4 546</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	30 273	4 546

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 391	8 661
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 391</b>	<b>8 661</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 274	2 135
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 274</b>	<b>2 135</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda driftkostnader	4 316	3 184
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	5 487
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 316</b>	<b>8 671</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handkassa	2 128	2 128
Företagskonto	776 045	351 295
Transaktionskonto	1 730 927	1 778 675
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 509 100</b>	<b>2 132 098</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	31 500 000	34 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 500 000</b>	<b>34 000 000</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2019-02-04	6 000 000,00	0,00	2 500 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2019-06-01	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-07-30	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2022-10-30	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>34 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>31 500 000,00</b>

Långfristig skuld, 31 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörskulder	125 023	156 949
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>125 023</b>	<b>156 949</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skatteskulder	6 031	10 207
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>6 031</b>	<b>10 207</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga skulder	76 840	76 840
Oidentifierade inbetalningar	-60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>76 780</b>	<b>76 840</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	73 497	78 008
Upplupna driftskostnader	10 500	0
Upplupna elkostnader	12 974	14 980
Upplupna värmekostnader	84 968	80 428
Upplupna kostnader för renhållning	6 000	4 875
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 390
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 809	287 452
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>406 748</b>	<b>467 133</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	46 600 000	46 600 000

**Styrelsens underskrifter**

Kapnac 2019-04-15  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

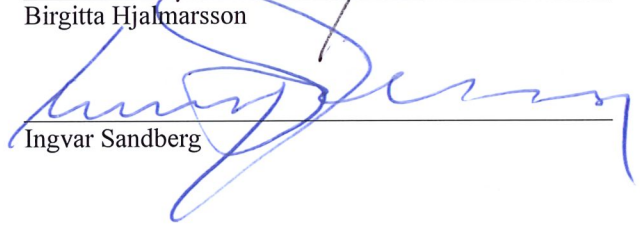
Peter Sunnanek

  
\_\_\_\_\_

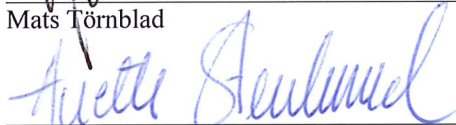
Birgitta Hjalmarsson

  
\_\_\_\_\_

Mats Törnblad

  
\_\_\_\_\_

Ingvar Sandberg

  
\_\_\_\_\_

Anette Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 18 april 2019*

  
\_\_\_\_\_

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Furan 7, org.nr 769623-1229

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Furan 7 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Furan 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

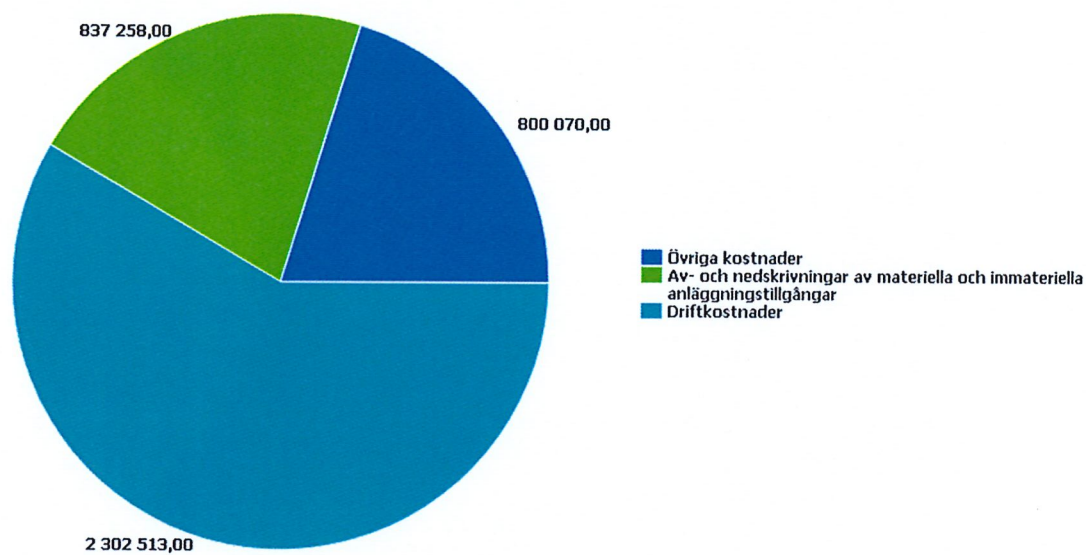
Kalmar den 18 april 2019  
Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



# Nyckeltal

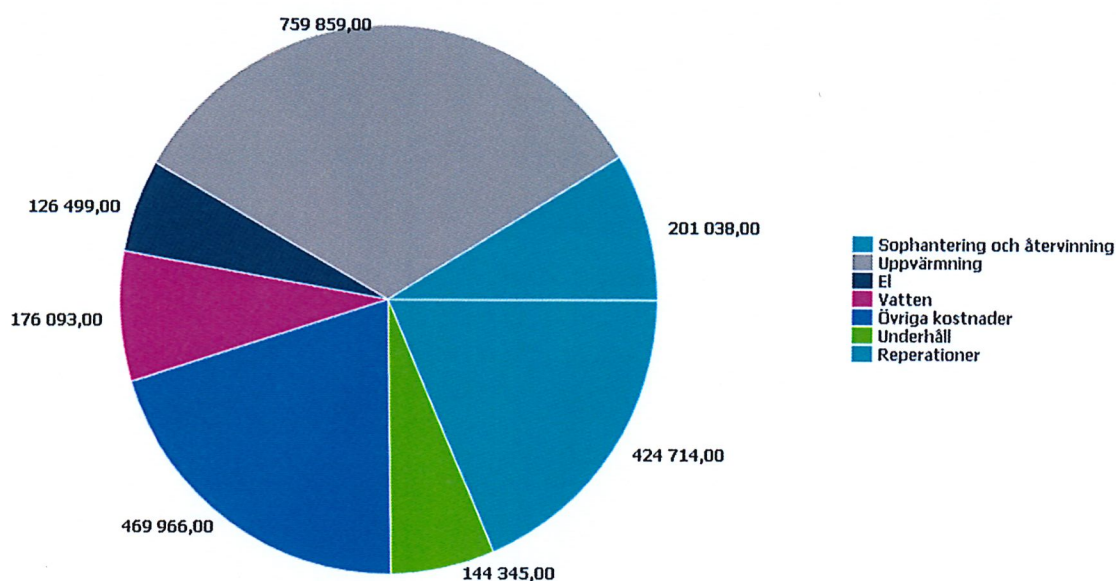
Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 302 513	1 916 480
Övriga externa kostnader	241 684	147 500
Personalkostnader	56 370	56 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	837 258	831 512
Finansiella poster	502 016	690 323
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 939 841</b>	<b>3 642 160</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	92 950	73 449
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	18 569	15 601
Inre skötsel/städ, grund	69 670	58 256
Inre skötsel/städ, extra	7 000	0
Obligatoriska besiktningkostnader	15 000	0
Hissbesiktning	11 436	20 351
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 624	7 500
Snö- och halkbekämpning	41 193	6 255
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	349 775	0
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	58 521
Rep Bostäder köpta tjänster Vitvaror	8 406	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	9 474
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	17 713	15 310
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	24 421	55 152
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1 750	7 685
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	12 542	0
Rep Installationer köpta tjänster El	4 134	1 875
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	17 234
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	265	1 714
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	5 708	2 181
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	41 783
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	27 500	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	57 837	10 000
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	21 350	74 404
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	37 658	0
Fastighetsel	126 499	108 664
Uppvärmning	759 859	753 831
Vatten	176 093	197 974
Sophämtning	201 038	188 352
Fastighetsförsäkring	59 948	57 847
Självrisk	0	8 900
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21 957	21 948
Övriga fastighetskostnader	1 272	1 296
Fastighetsskatt	89 762	88 303
Förbrukningsinventarier	22 595	0
Förbrukningsmaterial	10 990	10 825
Reparation och underhåll av installationer	0	1 795
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 302 513</b>	<b>1 916 480</b>







---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.





---

# BRF Furan 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Furan 7 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

