

Årsredovisning

RB BRF Furuvikshus nr 1
Org nr: 716413-6702

2024-09-01 – 2025-08-31





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

2024-09-01 till 2025-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-22.

Årets resultat är - 223 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 201 tkr. Resultatet belastas av en kostnad av engångskaraktär på 112 tkr då utrangering av byggnadskomponent gjorts. Högre kostnader för underhåll påverkar också negativt.

Föreningen har under året amorterat bort ett lån.

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 47 439 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 439 000 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 197 tkr och planerat underhåll för 454 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt 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 augusti 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 157 tkr/år. Av detta är 249 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 908 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 107 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbehandling	2015
Spolning avlopp i gata och fastigheter	2017-2018
Installation jordfelsbrytare	2017
Nya gungor	2017
Lås förråd och lokal	2018
Fönstermålning och dörrbyte	2018
Byte balkongdörrar	2019-2020
Kvarterslokalen	2020-2021
Underhåll värmepumpar	2020-2021
Byte altandörrar	2020-2021
Byte altandörrar och vindskivor	2021-2022
Byte av 3 st värmepumpar	2022-2023
Byte av 3 st värmepumpar	2023-2024
Byte av 21 vm konsoler	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunn	7 400
Fönstermålning och dörrbyte med nya lås	295 276
Målning balkonger	151 605

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av 3 st värmepumpar	230 341

Föreningen har under året haft utgifter för ovan utbyte av byggnadskomponent. Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (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	2026
Liselott Andersson	Sekreterare	2027
Lennart Jannerborn	Ledamot	2026
Rolf Lundqvist	Ledamot	2027
Carl-Mikael Wecksell	Ledamot	2026
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Grängfors	Suppleant	2026
Thomas Årman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB	Revisor	2026
Carina Vestergren	Förtroendev. revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Jansson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har amorterat bort ett lån. 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 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2025 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 358	4 109	3 987	3 857	3 795
Resultat efter finansiella poster*	-223	-7	-976	-473	729
Soliditet %*	29	28	27	28	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	858	811	787	760	749
Energikostnad kr/kvm*	47	42	36	36	31
Sparande kr/kvm*	350	311	369	363	384
Skuldsättning kr/kvm*	4 524	4 859	5 042	5 186	5 626
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 524	4 859	5 042	5 186	5 626
Räntekänslighet %*	5,3	6,0	6,4	6,8	7,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. 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 till förlust

Resultatet belastas av en kostnad av engångskaraktär på 112 tkr då utrangering av byggnadskomponent gjorts. Föreningen har under året också haft något högre kostnader för underhåll. Föreningen höjer avgifterna kontinuerligt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 414 210	0	0	2 425 183	1 955 787	-6 824
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 824	6 824
Reservering underhållsfond				107 000	-107 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-454 281	454 281	
Årets resultat						-223 356
Vid årets slut	5 414 210	0	0	2 077 902	2 296 244	-223 356

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 948 963
Årets resultat	-223 356
Årets fondreservering enligt stadgarna	-107 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	454 281
Summa	2 072 888

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 072 888

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 357 614	4 108 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 219	1 068
Summa		4 362 833	4 110 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 856 063	-1 488 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 001	-230 530
Personalkostnader	Not 6	-103 349	-102 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 424 039	-1 478 597
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-112 596	0
Summa rörelsekostnader		-3 767 048	-3 299 187
Rörelseresultat		595 785	810 866
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 603	60 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-855 744	-878 473
Summa finansiella poster		-819 141	-817 690
Resultat efter finansiella poster		-223 356	-6 824
Årets resultat		-223 356	-6 824



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 584 290	31 889 872
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 561	18 273
Summa materiella anläggningstillgångar		30 601 851	31 908 145
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 000	28 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 000	28 000
Summa anläggningstillgångar		30 629 851	31 936 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	60
Övriga fordringar	Not 15	972	3 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	132 410	147 480
Summa kortfristiga fordringar		133 382	151 094
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 425 168	2 955 365
Summa kassa och bank		2 425 168	2 955 365
Summa omsättningstillgångar		2 558 549	3 106 459
Summa tillgångar		33 188 401	35 042 604



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 414 210	5 414 210	
Fond för yttre underhåll	2 077 901	2 425 183	
Summa bundet eget kapital	7 492 111	7 839 393	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 296 244	1 955 787	
Årets resultat	-223 356	-6 824	
Summa fritt eget kapital	2 072 888	1 948 963	
Summa eget kapital	9 565 000	9 788 355	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 356 000	18 331 000
Summa långfristiga skulder		8 356 000	18 331 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 515 000	6 231 625
Leverantörsskulder	Not 19	110 775	84 013
Skatteskulder	Not 20	10 360	0
Övriga skulder	Not 21	-4 097	-3 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	635 363	611 300
Summa kortfristiga skulder		15 267 401	6 923 249
Summa eget kapital och skulder		33 188 401	35 042 604



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	595 785	810 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 424 039	1 478 597
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	112 596	
	2 132 420	2 289 463
Erhållen ränta	60 013	33 058
Erlagd ränta	-855 113	-801 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 337 320	1 521 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 697	-10 989
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	60 146	-33 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 391 769	1 476 697
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-230 341	-226 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230 341	-226 998
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 691 625	-926 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 691 625	-926 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-530 197	323 699
Likvida medel vid årets början	2 955 365	2 631 666
Likvida medel vid årets slut	2 425 168	2 955 365
Kassa och Bank BR	2 425 168	2 955 365



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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	3 932 088	3 732 212
Vattenavgifter**	212 182	175 164
Kabel-tv-avgifter**	194 208	194 208
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelse)	19 136	7 401
Summa nettoomsättning	4 357 614	4 108 985

*I årsavgifter bostäder ingår förråd

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	2 919	1 068
Försäkringsersättningar	2 300	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 219	1 068

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-454 281	-102 297
Reparationer	-197 339	-202 310
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-369 000	-342 585
Försäkringspremier	-162 425	-142 272
Kabel- och digital-TV	-180 096	-180 096
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal	-1 624	-1 321
Snö- och halkbekämpning	-73 115	-119 673
Förbrukningsinventarier	-28 935	-15 539
Fordons- och maskinkostnader	-3 592	-1 212
Vatten	-214 499	-185 085
Fastighetsel	-24 633	-25 000
Sophantering och återvinning	-137 310	-154 428
Förvaltningsarvode drift	-9 813	-16 425
Summa driftskostnader	-1 856 063	-1 488 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-164 377	-157 932
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-20 156
Övriga förvaltningskostnader	-15 983	-22 425
Kreditupplysningar	-3 375	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 760	-7 520
Kontorsmateriel	-2 129	-1 315
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-3 562	-6 357
Övriga externa kostnader	-38 866	-9 875
Summa övriga externa kostnader	-271 001	-230 530

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-61 500	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 500	-10 600
Sociala kostnader	-19 349	-20 418
Summa personalkostnader	-103 349	-102 018

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 423 327	-1 477 885
Avskrivning Maskiner och inventarier	-712	-712
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 424 039	-1 478 597

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (utrangering)	-112 596	0
Summa övriga rörelsekostnader	-112 596	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 337	60 101
Övriga ränteintäkter	266	682
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 603	60 783

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-855 671	-878 452
Övriga räntekostnader	-73	-21
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-855 744	-878 473

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	64 065 445	63 838 447
Mark	480 000	480 000
Anslutningsavgifter	875 000	875 000
	65 420 445	65 193 447
Årets anskaffningar		
Byggnader	230 341	226 998
	230 341	226 998
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-305 308	0
	-305 308	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 345 478	65 420 445
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 070 215	-18 452 592
Anslutningsavgifter	-875 000	-875 000
	-20 945 215	-19 327 592
Gjorda avskrivningar på årets utrangering	192 711	
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 563 065	-1 617 624
	-1 563 065	-1 617 624
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 315 569	-20 945 216
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-16 768 600	-16 768 600
Justering avskrivningar på gjorda nedskrivningar	4 322 981	4 183 243
	-12 445 619	-12 585 357
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 584 290	31 889 872
Varav		
Byggnader	30 104 290	31 409 872
Mark	480 000	480 000

Taxeringsvärden

Småhus	47 439 000	47 439 000
Totalt taxeringsvärde	47 439 000	47 439 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 767 000</i>	<i>32 767 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 672 000</i>	<i>14 672 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
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	-3 085	-2 373
	-505 128	-504 416
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	-3 797	-3 085
	-505 840	-505 128
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 561	18 273
Varav		
Bilar och andra transportmedel	17 561	18 273

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 000	28 000
Summa andra långfristiga fordringar	28 000	28 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	0	2 848
Skattekonto	972	706
Summa övriga fordringar	972	3 554

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 336	42 745
Förutbetalda försäkringspremier	56 147	50 131
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 562	53 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 365	1 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 410	147 480

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel (SBAB)	1 439 514	1 879 768
Transaktionskonto (Swedbank)	985 653	1 075 597
Summa kassa och bank	2 425 168	2 955 365



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	22 871 000	24 562 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 515 000	-6 231 625
Långfristig skuld vid årets slut	8 356 000	18 331 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,97%	2025-03-28	1 378 125,00	0,00	1 378 125,00	0,00
SWEDBANK	3,67%	2025-06-18	4 653 500,00	-4 540 000,00	113 500,00	0,00
SWEDBANK	2,97%	2025-12-28	0,00	4 540 000,00	0,00	4 540 000,00
SBAB	4,42%	2026-07-14	10 175 000,00	0,00	200 000,00	9 975 000,00
SWEDBANK	3,67%	2027-08-25	8 356 000,00	0,00	0,00	8 356 000,00
Summa			24 562 625,00	0,00	1 691 625,00	22 871 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 14 515 000 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 under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	110 775	84 013
Summa leverantörsskulder	110 775	84 013

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	10 360	0
Summa skatteskulder	10 360	0

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	-4 097	-3 689
Summa övriga skulder	-4 097	-3 689

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 130	23 250
Upplupna räntekostnader	173 774	173 143
Upplupna elkostnader	1 442	1 135
Upplupna kostnader för renhållning	11 523	16 289
Upplupna revisionsarvoden	4 800	3 000
Upplupna styrelsearvoden	72 000	71 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 694	323 483
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	635 363	611 300

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	26 714 000	26 714 000

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-13

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Ramberg

Liselott Andersson

Rolf Lundqvist

Carl-Mikael Wecksell

Lennart Jannerborn

Björn Wennberg

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

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Revisor

Carina Vestergren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565459364

Dokument

Årsredovisning Furuvikshus 2024-2025

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-01-13 08:23:38 CET (+0100) av Hanna

Skytt (HS)

Färdigställt 2026-01-20 12:22:46 CET (+0100)

Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Per Ramberg (PR)

paer.ramberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER RAMBERG"

Signerade 2026-01-19 12:01:49 CET (+0100)

Carl-Mikael Wecksell (CW1)

mikael.wecksell@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-MIKAEL WECKSELL"

Signerade 2026-01-15 18:56:10 CET (+0100)

Lennart Janneborn (LJ)

ljannerborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART JANNERBORN"

Signerade 2026-01-19 13:16:37 CET (+0100)

Liselott Andersson (LA)

lottafuruvik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISELOTT ANDERSSON"

Signerade 2026-01-13 08:57:10 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565459364

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2026-01-20 11:08:12 CET (+0100)

Carina Westergren (CW2)
carinawestergren64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA VESTERGREN"
Signerade 2026-01-20 12:22:46 CET (+0100)

Rolf Lundqvist (RL)
rolf@rltconsulting.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF
LUNDQVIST"
Signerade 2026-01-15 14:03:38 CET (+0100)

Björn Wennberg (BW)
bjorn.wennberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN DAVID WENNBERG"
Signerade 2026-01-13 08:49:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Furuviikshus Nr 1, org.nr 716413-6702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furuviikshus Nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 2025 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 revisionsssed 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.

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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2024-09-01 – 2025-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist

Extern revisor

Furuviik den dag som framgår av min elektroniska signatur

Carina Vestergren

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.01.2026 12:18

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 18.12.2025 10:41

DOCUMENT ID:

rksvnHZXZg

ENVELOPE ID:

Hk5Pnr-QZx-rksvnHZXZg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Furuvikshus nr 1 revisionsberättelse 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5b3702a288a28499be2c3ec6cd9b6dc1dadd80a7bc4f4d
d88728a92ed60e4158624e7f2d1e1fe8a37402f024be04f
c0119e74a5ff85dbc40f18c2f3c62cf64d2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	20.01.2026 11:10	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	20.01.2026 11:09	Low	IP: 95.140.187.181
2. CARINA VESTERGREN	Signed	20.01.2026 12:18	eID	Swedish BankID
carinawestergren64@gmail.com	Authenticated	20.01.2026 12:10	Low	IP: 84.23.134.43

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

Attachments

No attachments 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 innehåsa 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 skuldtyngd 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 Furuvikshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Furuvikshus nr 1 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

