

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Flundran 3  
Org nr: 769614-1543





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flundran 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre reparationskostnader samt inga kostnader för underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. den årliga amorteringen samt omsatta lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 326% till 379%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras och måste klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 471 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flundran 5, Flundran 6 och Fryshuset 11 i Karlskrona Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007–2008. Fastigheternas adress är Utövågen 8A- 8C i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If och styrelseförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
2 rum och kök	6
3 rum och kök	18
4 rum och kök	25
5 rum och kök	7

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	45
Antal carport	2

Total tomtarea	2 289 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 230 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	93 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV	Sappa AB
El, fjärrvärme och sophantering	Affärsverken Karlskrona AB



## Föreningen har ingått följande avtal

Föreningen är delaktig i Flundrans Samfällighet tillsammans med BRF Flundran 1, BRF Flundran 2 och BRF Flundran 8. Föreningens andel är 30,77 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

## 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 53 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. 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 några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 133 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 182 kr/år/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 477 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 348 tkr (56 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (64 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom de inte har satt av tillräckligt tidigare år.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning väggar & tak	2020
Dränering	2020
Låsbyte	2020
Stenläggning	2020



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>
Richard Mahrle	Ordförande	2022
Bengt Engqvist	Sekreterare	2022
Simon Ljungqvist	Vice ordförande	2022
Jan Elmqvist	Ledamot	2023
Dick Nilsson	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erland Stenbrott	Suppleant	2022
Gunilla Bülund	Suppleant	2022
Roger Robertsson	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Petersson	2022
Håkan Martinsson	2022
Mats Lindvall	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m<sup>2</sup>/år.

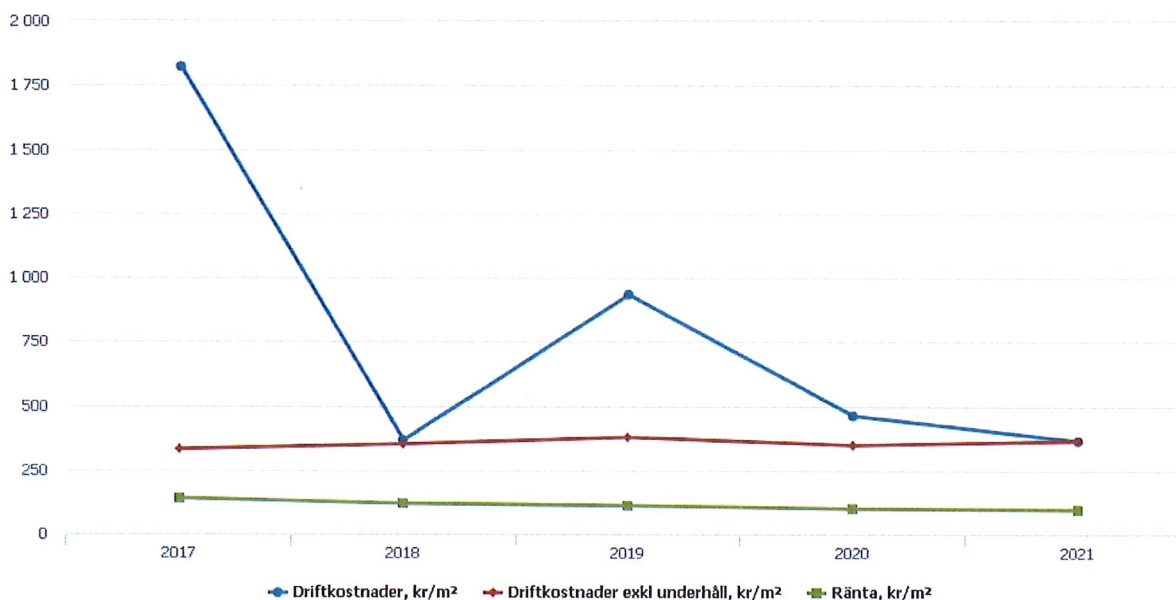
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 56 bostadsrätter placerade (föregående år 56 st.).



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 692	4 785	4 775	4 793	4 797
Resultat efter finansiella poster	360	-60	-3 096	411	503
Årets resultat	360	-60	-2 969	411	503
Resultat exklusive avskrivningar	1 471	1 051	-1 985	1 523	1 496
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 071	651	-2 385	1 123	1 096
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	64	64	64	64	64
Balansomslutning	146 992	147 077	148 408	151 042	151 649
Soliditet %	69	69	68	69	68
Likviditet %	379	326	237	539	411
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	640	640	640	640	640
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	63	78	0	0	83
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	364	461	934	367	1 822
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	364	347	378	351	331
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	95	99	111	119	139
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	64	0	6	498	450
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 180	7 263	7 347	7 430	7 503



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 588 700	1 457 500		-44 039	-60 049
Disposition enl. årsstämmobeslut				-60 049	60 049
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0		
Årets resultat					359 785
<b>Vid årets slut</b>	<b>99 588 700</b>	<b>1 457 500</b>	<b>400 000</b>	<b>-504 088</b>	<b>359 785</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-104 088
Årets resultat	359 785
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
<b>Summa</b>	<b>-144 303</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 144 303**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 692 143	4 785 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 656	15 907
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 715 799</b>	<b>4 801 132</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 270 555	-2 873 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 218	-148 780
Personalkostnader	Not 6	-126 118	-120 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 111 442	-1 111 442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 773 333</b>	<b>-4 254 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>942 466</b>	<b>547 012</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 269	7 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-589 951	-614 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-582 682</b>	<b>-607 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>359 785</b>	<b>-60 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>359 785</b>	<b>-60 049</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	141 378 959	142 490 401
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 378 959</b>	<b>142 490 401</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 378 959</b>	<b>142 490 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		550	0
Övriga fordringar	Not 11	26 112	28 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	103 747	132 337
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 409</b>	<b>161 171</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	5 483 099	4 425 837
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 483 099</b>	<b>4 425 837</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 613 508</b>	<b>4 587 008</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>146 992 467</b>	<b>147 077 409</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 046 200	101 046 200
Fond för yttre underhåll		400 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>101 446 200</b>	<b>101 046 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-504 088	-44 039
Årets resultat		359 785	-60 049
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-144 303</b>	<b>-104 088</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 301 897</b>	<b>100 942 112</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	44 209 766	23 205 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 209 766</b>	<b>23 205 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	520 000	22 044 766
Leverantörsskulder		117 427	130 596
Skatteskulder	Not 15	162 729	158 087
Övriga skulder		44 598	48 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	636 051	548 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 480 804</b>	<b>22 930 297</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>146 992 467</b>	<b>147 077 409</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
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 986 496	3 986 496
Hyror, garage	310 200	310 750
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 600	-7 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	392 047	483 129
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 692 143</b>	<b>4 785 225</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	500	0
Övriga ersättningar	20 472	9 503
Fakturerade kostnader	2 209	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	480	6 224
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>23 656</b>	<b>15 907</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-712 540
Reparationer	-53 160	-88 430
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 704	-80 956
Samfällighetsavgifter	-325 943	-261 536
Försäkringspremier	-54 541	-52 008
Kabel- och digital-TV	-80 964	-80 606
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 309	-5 315
Serviceavtal	-67 839	-64 449
Obligatoriska besiktningar	-5 273	-50 729
Förbrukningsinventarier	-47 301	-11 781
Vatten	-374 957	-334 867
Fastighetsel	-558 221	-483 378
Uppvärmning	-504 148	-398 654
Sophantering och återvinning	-73 352	-70 699
Förvaltningsarvode drift	-31 843	-177 612
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 270 555</b>	<b>-2 873 559</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-222 718	-110 513
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-700	-3 934
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 376	-6 584
Kontorsmateriel	0	-5 600
Telefon och porto	-2 171	-2 171
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-73
Serviceavgifter	-5 400	-5 400
Bankkostnader	-2 830	-2 830
Övriga externa kostnader	-7 023	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-265 218</b>	<b>-148 780</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Sociala kostnader	-26 118	-20 338
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-126 118</b>	<b>-120 338</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-893 742	-893 742
Avskrivning Markanläggningar	-70 457	-70 457
Avskrivningar tillkommande utgifter	-147 243	-147 243
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 111 442</b>	<b>-1 111 442</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 193	7 171
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	41
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 269</b>	<b>7 212</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-588 997	-613 759
Övriga räntekostnader	-954	-515
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-589 951</b>	<b>-614 273</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	101 554 735	101 554 735
Mark	37 788 484	37 788 484
Standardförbättringar	8 550 161	8 550 161
Markanläggning	3 522 840	3 522 840
	<b>151 416 220</b>	<b>151 416 220</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>151 416 220</b>	<b>151 416 220</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 820 395	-6 926 568
Standardförbättringar	-612 396	-465 152
Markanläggningar	-493 199	-422 742
	<b>-8 925 990</b>	<b>-7 814 462</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-893 827	-893 827
Årets avskrivning standardförbättringar	-147 244	-147 244
Årets avskrivning markanläggningar	-70 457	-70 457
	<b>-1 111 528</b>	<b>-1 111 528</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 037 518</b>	<b>-8 925 990</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	92 840 513	93 734 340
Standardförbättringar	7 790 521	7 937 765
Markanläggningar	2 959 184	3 029 641



## Taxeringsvärden

Bostäder	93 200 000	93 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>93 200 000</b>	<b>93 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>74 600 000</i>	<i>74 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 600 000</i>	<i>18 600 000</i>

## Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	474	337
Andra kortfristiga fordringar	25 638	28 497
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>26 112</b>	<b>28 834</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 926	49 821
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 581	31 843
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 241	20 241
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30 432
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>103 747</b>	<b>132 337</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	5 846	7 086
Bankmedel	2 405 613	2 398 341
Transaktionskonto	3 071 640	2 020 410
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 483 099</b>	<b>4 425 837</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	44 729 766	45 249 766
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-22 044 766
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>44 209 766</b>	<b>23 205 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-03-30	12 285 000,00	0,00	260 000,00	12 025 000,00
SEB	1,02%	2025-01-28	11 440 000,00	0,00	260 000,00	11 180 000,00
NORDEA	1,04%	2026-10-21	0,00	21 524 766,00	0,00	21 524 766,00
<b>Summa</b>			<b>23 725 000,00</b>	<b>21 524 766,00</b>	<b>520 000,00</b>	<b>44 729 766,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 520 tkr årligen.

## Not 15 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	162 729	158 087
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>162 729</b>	<b>158 087</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 021	0
Upplupna räntekostnader	47 922	49 581
Upplupna elkostnader	74 208	54 733
Upplupna värmekostnader	98 182	49 434
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 617
Upplupna revisionsarvoden	9 625	9 000
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	441
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	395 093	383 581
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>636 051</b>	<b>548 387</b>

## Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000



## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Richard Mahrle

Bengt Engqvist

Simon Ljungqvist

Dick Nilsson

Jan Elmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Anders Håkansson  
*Auktoriserad revisor*  
Ernst & Young AB





# Verifikat

Transaktion 09222115557466968376

## Dokument

### ÄR för sig.

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2022-04-11 10:24:03 CEST (+0200) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2022-04-20 08:29:28 CEST (+0200)

## Initierare

### Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

[mjellma.neziri@riksbyggen.se](mailto:mjellma.neziri@riksbyggen.se)

## Signerande parter

### Simon (S)

BRF Flundran 3

Personnummer

[simon.ljungqvist@gmail.com](mailto:simon.ljungqvist@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Simon Filip William Ljungqvist"

Signerade 2022-04-12 19:37:57 CEST (+0200)

### Richard (R)

BRF Flundran 3

Personnummer

[richard@heba.se](mailto:richard@heba.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"RICHARD MAHRLE"

Signerade 2022-04-11 18:45:19 CEST (+0200)

### Bengt (B)

BRF Flundran 3

Personnummer

[bengtengqvist@hotmail.com](mailto:bengtengqvist@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT ENGQVIST"

Signerade 2022-04-11 12:26:55 CEST (+0200)

### Dick (D)

BRF Flundran 3

Personnummer

[dicnil02@gmail.com](mailto:dicnil02@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick

Håkan Nilsson"

Signerade 2022-04-11 15:53:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557466968376

**Jan (J)**

BRF Flundran 3

Personnummer

jan.elmqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Gunnar Elmqvist"

Signerade 2022-04-11 14:48:04 CEST (+0200)

**Anders (A)**

E&Y

Personnummer :

anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"

Signerade 2022-04-20 08:29:28 CEST (+0200)

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flundran 3, org.nr 769614-1543

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flundran 3 för år 2021.

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 2021 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Flundran 3 för år 2021 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDERS HÅKANSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer:

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-20 07:12:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: 033WT-EELGM-5WA0W-08F8E-AHKYF-EHU7C

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



---

# 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.

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 Flundran 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Flundran 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

