

Årsredovisning

RB BRF Furuvikshus nr 1
Org nr: 716413-6702

2022-09-01 – 2023-08-31



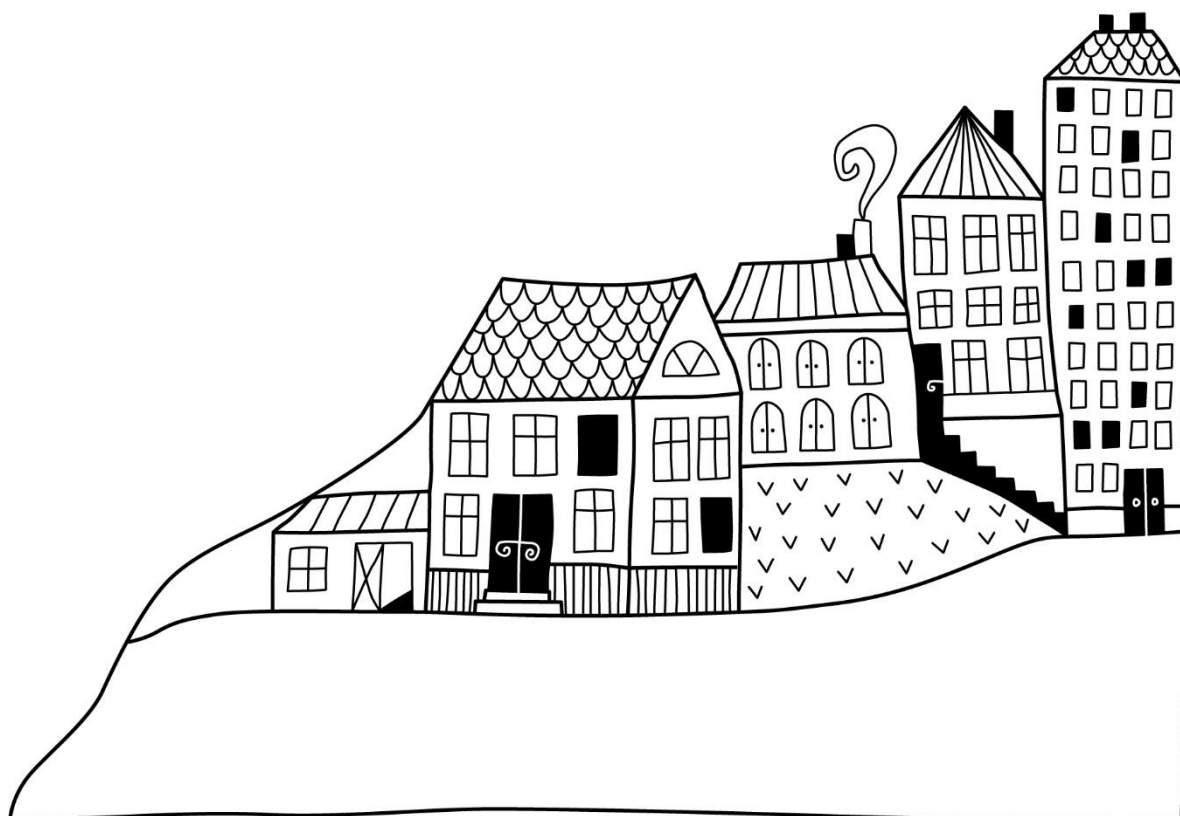
Innehållsförteckning

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

2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Årets resultat är -976 tkr vilket är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 2 619 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 643 tkr. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

I övrigt har inga händelser inträffat under verksamhetsåret som påverkat resultatet på ett sätt som väsentligt avviker från det normala i föreningens verksamhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 120% till 200%.

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 m ²
Total bostadsarea	5 055 m ²
Årets taxeringsvärde	45 678 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 678 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

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 124 och planerat underhåll för 225. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt 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 utträngs den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter.

Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans. Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 958 tkr/år. Av detta är 221 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 737 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 99 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte värmepumpar	179 906
Byte altandörrar	44 750

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	2023
Liselott Andersson	Sekreterare	2024
Rolf Lundqvist	Ledamot	2024
Carl-Mikael Wecksell	Ledamot	2023
Lennart Jannerborn	Ledamot	2023
Hanna Skytt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Grängfors	Suppleant	2024
Thomas Årman	Suppleant	2024
André Stål	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
Karin Holmgren	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elisabeth Jansson	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Albin Larsson	2023	

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan” på sid 4.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

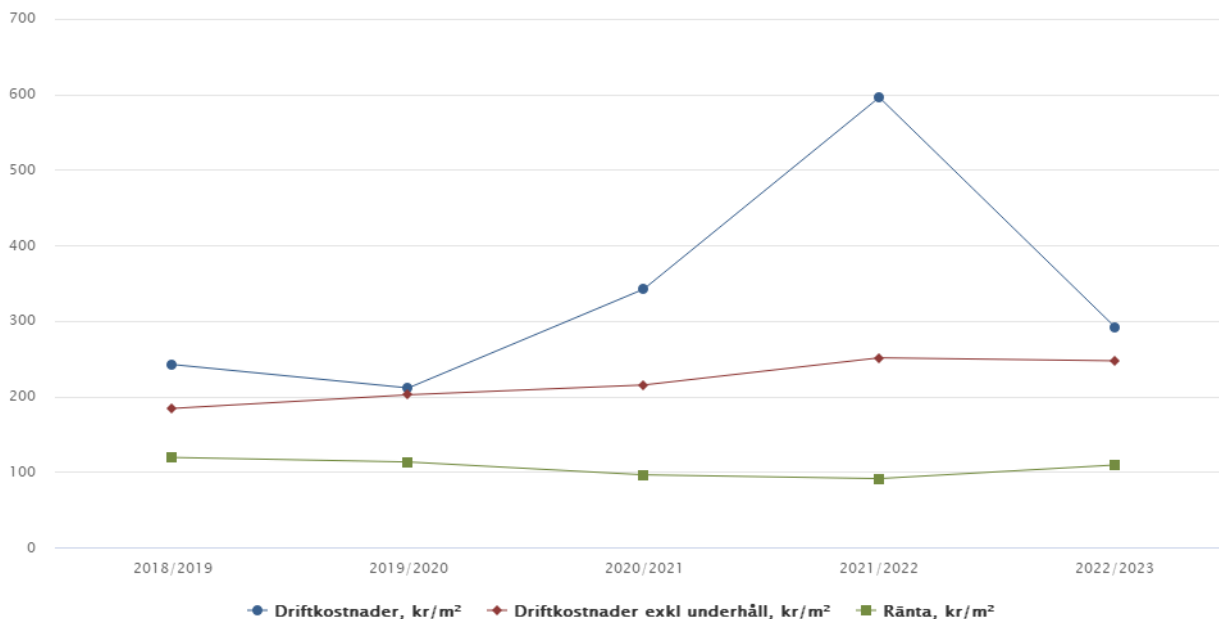
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 782	3 647	3 602	3 581	3 507
Resultat efter finansiella poster	-976	-473	729	1 198	940
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	20	13	334	244	244
Balansomslutning	35 932	38 506	40 323	40 060	39 560
Soliditet %	27				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	692	685	680	670
Driftkostnader, kr/m ²	292	596	342	211	242
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	247	251	215	202	184
Ränta, kr/m ²	109	91	96	113	119
Lån, kr/m ²	5 042	5 186	5 626	5 740	5 883
Skuldkvot %	6,38	6,79	7,49	7,89	8,26

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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. 79,4 %) i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 414 210	0	0	2 554 135	3 275 753	-473 056
Disposition enl. årsstämmobeslut					-473 056	473 056
Reservering underhållsfond				99 000	-99 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-224 656	224 656	
Årets resultat						-975 862
Vid årets slut	5 414 210	0	0	2 428 479	2 928 353	-975 862

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 802 697
Årets resultat	-975 862
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-99 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 656
Summa	1 952 491

Styrelsen föreslår följande disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 952 491

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 781 877	3 646 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 079	211 617
Summa rörelseintäkter		3 993 956	3 858 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 474 158	-3 010 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 102	-186 191
Personalkostnader	Not 6	-105 731	-110 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 618 743	-569 229
Summa rörelsekostnader		-4 447 735	-3 876 791
Rörelseresultat		-453 779	-18 277
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	560	2 688
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 938	1 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-548 581	-459 425
Summa finansiella poster		-522 083	-454 779
Resultat efter finansiella poster		-975 862	-473 056
Årets resultat		-975 862	-473 056



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 140 760	35 758 790
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	18 985	19 697
Summa materiella anläggningstillgångar		33 159 745	35 778 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 000	28 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 000	28 000
Summa anläggningstillgångar		33 187 745	35 806 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	380
Övriga fordringar	Not 15	2 872	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	109 507	85 247
Summa kortfristiga fordringar		112 379	85 627
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 631 666	2 614 234
Summa kassa och bank		2 631 666	2 614 234
Summa omsättningstillgångar		2 744 045	2 699 861
Summa tillgångar		35 931 790	38 506 349



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 414 210	5 414 210	
Fond för yttre underhåll	2 428 479	2 554 135	
Summa bundet eget kapital	7 842 689	7 968 345	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 928 353	3 275 753	
Årets resultat	-975 862	-473 056	
Summa fritt eget kapital	1 952 491	2 802 697	
Summa eget kapital	9 795 180	10 771 042	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 762 625	25 488 625
Summa långfristiga skulder		24 762 625	25 488 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	726 000	726 000
Leverantörsskulder	Not 19	86 416	264 179
Skatteskulder	Not 20	0	70 701
Övriga skulder	Not 21	-3 400	-363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	564 969	1 186 165
Summa kortfristiga skulder		1 373 985	2 246 682
Summa eget kapital och skulder		35 931 790	38 506 349



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-975 862	-473 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 618 743	569 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 642 881	96 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 751	-5 589
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-872 697	882 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	743 433	973 295
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-726 000	-2 226 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-726 000	-2 226 000
Årets kassaflöde	17 433	-1 252 705
Likvidamedel vid årets början	2 614 234	3 866 939
Likvidamedel vid årets slut	2 631 667	2 614 234



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2021-2022 har inte räknats om.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivning samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas och när en komponent byts ut, utrangeras den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat kassaflöde.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 624 816	3 496 292
Vattenavgifter	157 061	150 605
Summa nettoomsättning	3 781 877	3 646 897

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	194 208	194 208
Övriga ersättningar	10 670	15 509
Erhållna statliga bidrag	5 301	0
Övriga rörelseintäkter	1 900	1 900
Summa övriga rörelseintäkter	212 079	211 617

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-224 656	-1 740 303
Reparationer	-124 447	-98 014
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 585	-342 585
Försäkringspremier	-121 494	-112 342
Kabel- och digital-TV	-184 262	-203 229
Återbäring från Riksbyggen	1 900	1 700
Serviceavtal	-1 814	-4 395
Sotning	0	-24 635
Obligatoriska besiktningar	-3 962	0
Snö- och halkbekämpning	-87 606	-64 688
Statuskontroll	0	-9 188
Förbrukningsinventarier	-6 805	-43 338
Fordons- och maskinkostnader	-62	-2 840
Vatten	-143 360	-154 102
Fastighetsel	-38 932	-28 119
Uppvärmning	-1	0
Sophantering och återvinning	-168 872	-170 020
Förvaltningsarvode drift	-27 200	-14 665
Summa driftskostnader	-1 474 158	-3 010 763



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-149 338	-118 022
Arvode, yrkesrevisorer	-19 150	-18 738
Övriga förvaltningskostnader	-12 509	-14 217
Kreditupplysningar	-338	-796
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 324	-15 071
Kontorsmateriel	0	-1 015
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-440	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 200	-4 200
Bankkostnader	-2 929	-2 820
Övriga externa kostnader	-50 875	-11 313
Summa övriga externa kostnader	-249 102	-186 191

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-72 500	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 500	-16 040
Övriga kostnadsersättningar	-126	0
Sociala kostnader	-21 605	-23 569
Summa personalkostnader	-105 731	-110 609

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 618 030	-340 522
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-87 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-131 638
Avskrivning Maskiner och inventarier	-712	-712
Avskrivning Installationer	-1	-8 857
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 618 743	-569 229

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	560	2 688
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	560	2 688



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 909	1 933
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	25
Övriga ränteintäkter	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 938	1 958

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-548 120	-459 425
Övriga räntekostnader	-461	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-548 581	-459 425



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 838 447	61 467 210
Mark	480 000	480 000
Anslutningsavgifter	875 000	875 000
Tillkommande utgifter	0	2 371 237
	65 193 447	65 193 447
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 193 447	65 193 447
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 694 823	-9 346 970
Anslutningsavgifter	-875 000	-787 500
Tillkommande utgifter	0	-1 971 927
	-16 569 823	-12 106 397
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 757 769	-340 522
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-87 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-131 638
	-2 757 769	-559 660
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 327 592	-12 666 057
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-16 787 600	-16 768 600
	-16 787 600	-16 768 600
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 140 760	35 758 790
Varav		
Byggnader	32 660 760	35 011 118
Mark	480 000	480 000
Tillkommande utgifter	0	267 672
Taxeringsvärden		
Småhus	45 678 000	45 678 000
Totalt taxeringsvärde	45 678 000	45 678 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 142 000</i>	<i>34 142 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 536 000</i>	<i>11 536 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
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	-79 713
Bilar och andra transportmedel	-1 661	-949
	-503 704	-494 134
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-8 857
Bilar och andra transportmedel	-712	-712
	-712	-9 569
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-413 472	-413 472
Installationer	-88 751	-88 571
Bilar och andra transportmedel	-2 373	-1 661
	-504 596	-503 704
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-504 596	-503 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 985	19 697
Varav		
Bilar och andra transportmedel	18 985	19 697

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	28 000	28 000
Summa andra långfristiga fordringar	28 000	28 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Kundfordringar	0	380
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	380

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	2 841	0
Skattekonto	31	0
Summa övriga fordringar	2 872	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 020	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 010	37 475
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 427	46 484
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 051	1 289
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 507	85 247

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1 243 250	1 432 361
Transaktionskonto	1 388 416	1 181 873
Summa kassa och bank	2 631 666	2 614 234

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	25 488 625	26 214 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-726 000	-726 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 762 625	25 488 625

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,74%	2023-08-25	10 375 000,00	0,00	0,00	10 375 000,00
SWEDBANK	1,00%	2024-06-19	2 603 125,00	0,00	612 500,00	1 990 625,00
SWEDBANK	1,30%	2025-06-18	4 880 500,00	0,00	113 500,00	4 767 000,00
SBAB	4,42%	2026-07-14	0,00	10 375 000,00	0,00	10 375 000,00
SWEDBANK	3,67%	2027-08-25	8 356 000,00	0,00	0,00	8 356 000,00
Summa			26 214 625,00	10 375 000,00	726 000,00	35 863 625,00

*Senast kända räntesatser.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 726 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet/ inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	86 416	78 902
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	185 277
Summa leverantörsskulder	86 416	264 179

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	0	70 701
Summa skatteskulder	0	70 701

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	-3 400	-2 521
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 158
Summa övriga skulder	-3 400	-363

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	21 051	23 565
Upplupna räntekostnader	95 982	62 768
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 707	683 881
Upplupna elkostnader	1 134	2 906
Upplupna vattenavgifter	16 969	15 588
Upplupna kostnader för renhållning	14 718	13 595
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	63 000	64 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 208	315 696
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564 969	1 186 165

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	40 494 000	40 494 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Ramberg

Liselott Andersson

Lennart Jannerborn

Carl-Mikael Wecksell

Rolf Lundqvist

Hanna Skytt

Grant Thornton AB

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Karin Holmgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507894735

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-01-04 09:59:33 CET (+0100) av Hanna

Skytt (HS1)

Färdigställt 2024-01-10 14:59:17 CET (+0100)

Initierare

Hanna Skytt (HS1)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Pär Ramberg (PR)

paer.ramberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER RAMBERG"

Signerade 2024-01-10 09:50:51 CET (+0100)

Carl Mikael Wecksell (CMW)

mikaelling@hotmail.com



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

Signerade 2024-01-07 21:22:37 CET (+0100)

Lennart Janneborn (LJ)

l.jannerborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART JANNERBORN"

Signerade 2024-01-04 11:05:00 CET (+0100)

Liselott Andersson (LA)

lottafuruvik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISELOTT ANDERSSON"

Signerade 2024-01-04 10:58:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507894735

Hanna Hjalmarsson (HH)
Grant Thornton Sweden AB
hanna.hjalmarsson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA HJALMARSSON"
Signerade 2024-01-10 10:24:17 CET (+0100)

Karin Holmgren (KH)
holmgrenk@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN HOLMGREN"
Signerade 2024-01-10 14:59:17 CET (+0100)

Rolf Lundqvist (RL)
rolf@rltconsulting.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF LUNDQVIST"
Signerade 2024-01-09 09:53:21 CET (+0100)

Hanna Skytt (HS2)
hanna.skytt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA SKYTT"
Signerade 2024-01-04 10:10:34 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen 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 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furuviikshus nr 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtrouendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 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 revisions sed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furuviikshus nr 1s 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 Furuviikshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furuviikshus nr 1 enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Gävle 2024, dag för den elektroniska signaturen

Grant Thornton Sweden AB

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor

Karin Holmgren
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557507896651

Dokument

Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Furuvikshus nr 1 2022-09-01--2023-08-31
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-01-04 10:02:22 CET (+0100) av Hanna
Skytt (HS)
Färdigställt 2024-01-10 10:25:25 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Hanna Hjalmarsson (HH)
Grant Thornton Sweden AB
hanna.hjalmarsson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA HJALMARSSON"
Signerade 2024-01-10 10:25:25 CET (+0100)

Karin Holmgren (KH)
holmgrenk@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN HOLMGREN"
Signerade 2024-01-05 17:30:31 CET (+0100)

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>



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, fastighetservice 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 i 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 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.

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

