

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Flundran 2  
Org nr: 7696141535



---

# 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flundran 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 219 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 140 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre driftkostnader och en extraordinär elersättning. Föreningen har under året haft mindre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat med tanke på omsatta lån, men sjunker för en gjord extraamortering på 1 900 tkr .

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 379% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 701 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 920 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fryshuset 9 och Fryshuset 10 i Karlskrona kommun.

På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007.

Fastigheternas adress är Utövägen 4 a-b i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.





## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	16
4 rum och kök	13
5 rum och kök	4

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	11
Antal p-platser	22

Total tomtarea 1 515 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 009 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 77 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
Kiwa AB	Hissbesiktning
Sappa AB	Kabel-TV
Minitel AB	Bredband
Affärsverken Karlskrona	El, fjärrvärme och sophantering
Brunata	Individuell mätning

Föreningen är delaktig i Flundrans samfällighetsförening tillsammans med Brf Flundran 1, Brf Flundran 3 och Brf Flundran 8.

Föreningens andel är 19,78 %.

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 154 tkr och planerat underhåll för 30 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.

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

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2016
Tak	2016
Fönster	2016
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016
Installationer	2017
Installationer	2018
Underhållspolning samtliga lgh	2019
Byte av trapphusbelysning	2020
Dränering	2020

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Energiutredning och trappautomatik	30 490



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>
Johan Sahlén	Ordförande	2024
Anders Johansson	Vice ordförande	2024
Sven-Göran Roth	Ledamot	2025
Martin Håkansson	Ledamot	2024
Marcus Fransson	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helene Christenson	Suppleant	2025
Stefan Palm	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Anders Knutsson	Förtroendevald revisor

## Valberedning

Lars Andersson, sammankallande  
Anders Knutsson

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

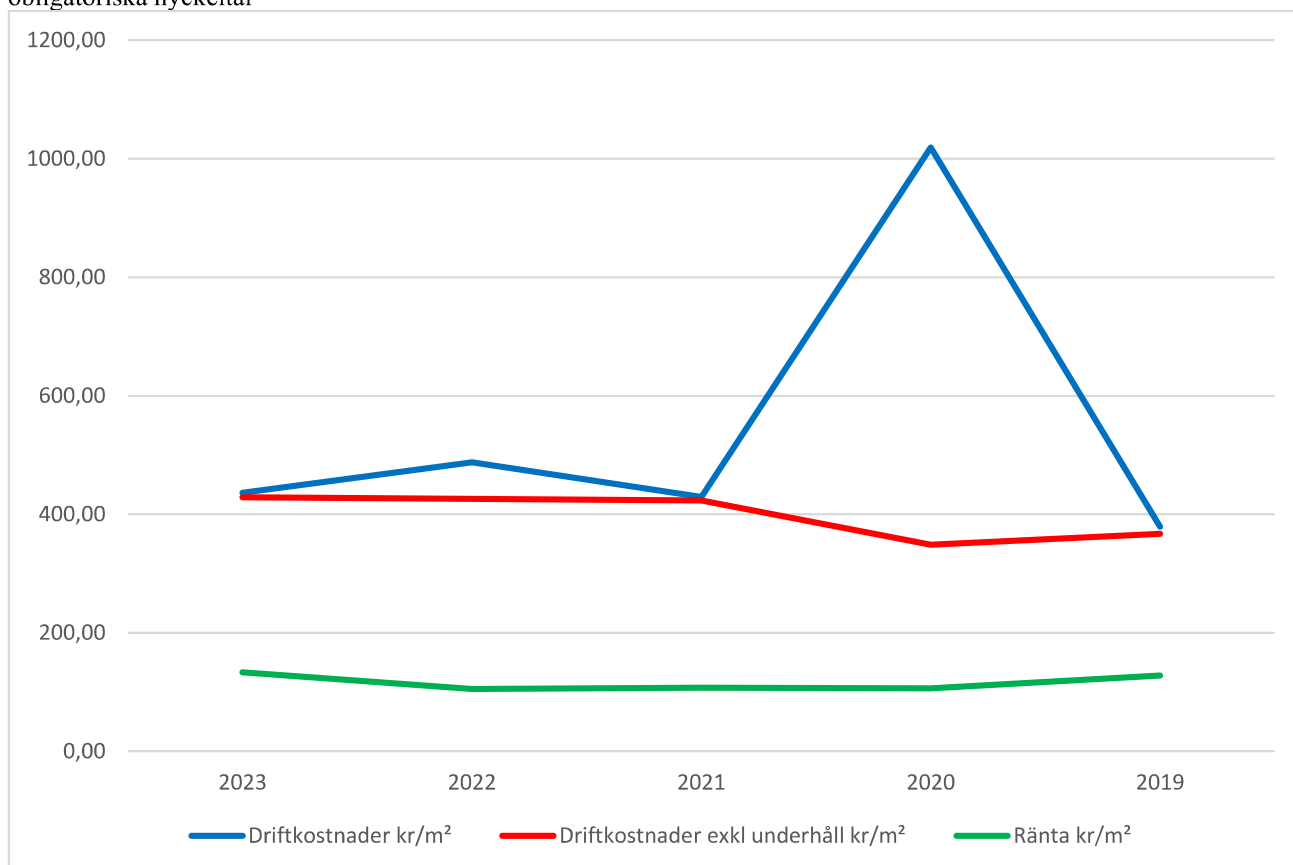


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 250	3 253	3 246	3 287	3 293
Resultat efter finansiella poster*	219	-53	221	-2 147	3 475
Resultat exkl avskrivningar	920	646	914	-1 454	4 168
Årets kassaflöde	-1 127	-74	258	-924	617
Soliditet %*	73	72	71	70	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	94	94	94	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	764	768	762	772	775
Driftkostnader kr/kvm	436	488	430	1 019	379
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	429	426	424	349	367
Energikostnad kr/kvm*	229	246	220	180	210
Underhållsfond kr/kvm	254	164	129	38	547
Sparande kr/kvm*	237	223	234	307	1 052
Skuldsättning kr/kvm*	6 246	6 720	6 870	7 019	6 920
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 246	6 720	6 870	7 019	6 920
Räntekänslighet %*	8,2	8,8	9,0	9,1	8,9

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 317 400	1 017 000	659 215	1 322 670	-52 616
Disposition enl. årsstämmobeslut				-52 616	52 616
Reservering underhållsfond			390 000	-390 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-30 490	30 490	
Årets resultat					218 870
<b>Vid årets slut</b>	<b>66 317 400</b>	<b>1 017 000</b>	<b>1 018 725</b>	<b>910 544</b>	<b>218 870</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 270 054
Årets resultat	218 870
Årets fondreservering enligt stadgarna	-390 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 490
<b>Summa</b>	<b>1 129 415</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 129 415**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 250 081	3 253 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 449	17 434
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 393 530</b>	<b>3 270 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 749 041	-1 956 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 125	-229 785
Personalkostnader	Not 6	-50 841	-30 654
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-701 305	-698 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 688 312</b>	<b>-2 914 660</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>705 218</b>	<b>356 248</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 265	14 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 613	-423 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-486 348</b>	<b>-408 863</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>218 870</b>	<b>-52 616</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>218 870</b>	<b>-52 616</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	93 628 285	94 321 126
Inventarier, verktyg och installationer		124 313	34 912
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 752 597</b>	<b>94 356 038</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 752 597</b>	<b>94 356 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 573	3 939
Övriga fordringar		123 984	34 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	40 435	71 085
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 992</b>	<b>109 095</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 267 829	2 394 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 267 829</b>	<b>2 394 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 435 820</b>	<b>2 503 461</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>95 188 418</b>	<b>96 859 499</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	67 334 400	67 334 400	
Fond för yttre underhåll	1 018 725	659 215	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>68 353 125</b>	<b>67 993 615</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	910 544	1 322 670	
Årets resultat	218 870	-52 616	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 129 415</b>	<b>1 270 054</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>69 482 540</b>	<b>69 263 669</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	18 691 000	18 691 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 691 000</b>	<b>18 691 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Lån som ska ränteomskrivs		6 350 000	8 250 000
Leverantörsskulder		38 310	86 660
Skatteskulder		111 166	49 009
Övriga skulder		7 091	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	508 311	519 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 014 878</b>	<b>8 904 830</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>95 188 418</b>	<b>96 859 499</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	218 870	-52 616
Varav finansiella poster	486 348	408 863
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	701 305	698 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>920 176</b>	<b>645 596</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-58 897	-25 758
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	10 048	-53 376
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>871 327</b>	<b>566 462</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-97 864	-40 283
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-97 864</b>	<b>-40 283</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-1 900 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 126 537</b>	<b>-73 821</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 126 537</b>	<b>-73 821</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 394 366</b>	<b>2 468 187</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 267 829</b>	<b>2 394 366</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
Tak, plåtarbeten	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 774 736	2 764 506
Hyror, garage	78 000	72 600
Hyror, p-platser	120 600	122 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 600	-12 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 700	-7 000
Bränsleavgifter, bostäder	288 045	312 667
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 250 081</b>	<b>3 253 473</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	14 189	16 854
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Erhållna statliga bidrag	107 444	0
Övriga rörelseintäkter	14 002	581
Försäkringsersättningar	7 819	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>143 449</b>	<b>17 434</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-30 490	-247 656
Reparationer	-153 869	-95 707
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 204	-54 684
Samfällighetsavgifter	-228 493	-202 033
Försäkringspremier	-71 484	-45 856
Kabel- och digital-TV	-167 960	-170 935
Radonsanering	-11 250	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 524	-3 845
Serviceavtal	-20 967	-53 852
Obligatoriska besiktningar	-4 294	-3 964
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 650	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 000
Förbrukningsinventarier	-7 376	-4 869
Vatten	-253 154	-243 067
Fastighetsel	-343 440	-479 777
Uppvärmning	-320 096	-265 319
Sophantering och återvinning	-56 899	-57 165
Förvaltningsarvode extra	-16 890	-18 280
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 749 041</b>	<b>-1 956 009</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-143 271	-140 085
Arvode, yrkesrevisorer	0	-15 937
Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	-9 902
Möteskostnader och samkväm	-4 785	-3 693
Kontorsmateriel	-140	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Konsultarvoden	-27 869	0
Bankkostnader	-3 346	-4 070
Övriga externa kostnader	-350	-55 298
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-187 125</b>	<b>-229 785</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-43 500	-23 420
Sociala kostnader	-7 341	-7 234
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-50 841</b>	<b>-30 654</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	74 211 736	74 211 736
Mark	25 192 323	25 192 323
Standardförbättringar	252 050	252 050
Markanläggning	2 014 239	2 014 239
	<b>101 670 348</b>	<b>101 670 348</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>101 670 348</b>	<b>101 670 348</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 873 738	-6 232 599
Standardförbättringar	-55 451	-50 410
Markanläggningar	-420 034	-373 372
	<b>-7 349 223</b>	<b>-6 656 381</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-641 138	-641 306
Årets avskrivning standardförbättringar	-5 041	-5 041
Årets avskrivning markanläggningar	-46 662	-46 662
	<b>-692 841</b>	<b>-693 009</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 042 064</b>	<b>-7 349 390</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>93 628 284</b>	<b>94 321 125</b>

**Varav**

Byggnader	66 696 860	67 337 998
Mark	25 192 323	25 192 323
Standardförbättringar	191 558	196 599
Markanläggningar	1 547 543	1 594 205

**Taxeringsvärden**

Bostäder	55 400 000	55 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 400 000</b>	<b>55 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>44 600 000</i>	<i>44 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	1 663	23 274
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 519	34 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 253	13 686
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 435</b>	<b>71 085</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	25 041 000	26 941 000
Ränteomskrivningslån	-6 350 000	-8 250 000
Nästa års amortering	-600 000	-600 000
Extra amortering	-1 300 000	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 791 000</b>	<b>18 091 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,58%	2024-03-20	0,00	8 250 000,00	1 900 000,00	6 350 000,00
SEB	0,94%	2025-01-28	8 250 000,00	0,00	0,00	8 250 000,00
SEB	1,15%	2027-10-28	6 520 500,00	0,00	0,00	6 520 500,00
SEB	1,59%	2028-10-28	3 920 500,00	0,00	0,00	3 920 500,00
<b>Summa</b>			<b>26 941 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 900 000,00</b>	<b>25 041 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr samt har föreningen två lån med slutbetaldatum under kommande verksamhets år, varav ett lån har slutbetaldatum 2020-01-28 med belopp på 8 250 000kr samt ett lån med slutbetaldatum 2020-10-28 med belopp 5 520 500kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 13 970 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	9 269	7 234
Upplupna räntekostnader	76 394	59 460
Upplupna elkostnader	31 884	95 256
Upplupna värmekostnader	65 273	36 215
Upplupna styrelsearvoden	43 000	39 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 491	281 997
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>508 311</b>	<b>519 161</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 550 000	39 550 000





## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

Johan Sahlén

Anders Johansson

Martin Håkansson

Marcus Fransson

Sven-Göran Roth

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering.

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Anders Knutsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514745137

## Dokument

ÅR 211977 2023

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-04-09 09:49:30 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2024-04-15 11:44:20 CEST (+0200)

## Signerare

Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

[helen.petersson@riksbyggen.se](mailto:helen.petersson@riksbyggen.se)

Signerade 2024-04-09 09:49:31 CEST (+0200)

Anders Knutsson (AK)

[anders.g.knutsson@gmail.com](mailto:anders.g.knutsson@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Knutsson"

Signerade 2024-04-11 12:20:43 CEST (+0200)

Johan Sahlén (JS)

[johan66.sahlen@gmail.com](mailto:johan66.sahlen@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN SAHLÉN"

Signerade 2024-04-11 12:10:04 CEST (+0200)

Anders Johansson (AJ)

[anders\\_s\\_j@live.com](mailto:anders_s_j@live.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS JOHANSSON"

Signerade 2024-04-09 10:17:24 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514745137

Anders Håkansson (AH)  
*anders.hakansson@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2024-04-15 11:44:20 CEST (+0200)

Marcus Fransson (MF)  
*marcus.fransson@live.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS FRANSSON"  
Signerade 2024-04-09 11:33:00 CEST (+0200)

Martin Håkansson (MH)  
*martin.hakansson@karlskrona.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN HÅKANSSON"  
Signerade 2024-04-09 10:28:56 CEST (+0200)

Sven-Göran Roth (SR)  
*svengoran.roth@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sven-Göran Roth"  
Signerade 2024-04-10 10:48:59 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 2 org.nr 769614-1535

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flundran 2 för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Flundran 2 för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) 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 uttalande*

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 revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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 trygghande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signering

Ernst & Young AB

BRF Flundran 2

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Anders Knutsson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557514500770

## Dokument

**BRF Flundran 2 - Revisionsberättelse med förtroendevald**  
Huvuddokument  
3 sidor  
*Startades 2024-04-05 09:29:11 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)*  
*Färdigställt 2024-04-15 12:03:01 CEST (+0200)*

## Initierare

**Helen Petersson (HP)**  
Riksbyggen  
*helen.petersson@riksbyggen.se*

## Signerare

**Anders Knutsson (AK)**  
*anders.g.knutsson@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Knutsson"*  
*Signerade 2024-04-05 14:39:18 CEST (+0200)*

**Anders Håkansson (AH)**  
*anders.hakansson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"*  
*Signerade 2024-04-15 12:03:01 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>



---

# 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 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.

# BRF Flundran 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Flundran 2 i samarbete med Riksbyggen

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

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



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

