

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Flundran 3  
Org nr: 769614-1543



# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flundran 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhåll och reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Årets resultat jämfört med budget blev sämre, p.g.a. underhållsarbete.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.  
Föreningens likviditet har under året förändrats från 539 % till 237 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 985 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If och styrelseförsäkring ingår.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard            | Antal | Kommentar |
|---------------------|-------|-----------|
| 2 rum och kök       | 6     |           |
| 3 rum och kök       | 18    |           |
| 4 rum och kök       | 25    |           |
| 5 rum och kök       | 7     |           |
| Dessutom tillkommer |       |           |
| Användning          | Antal | Kommentar |
| Antal garage        | 45    |           |
| Antal carport       | 2     |           |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea                | 2 289 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 6 230 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 93 200 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 86 000 000 kr        |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                      | Avtal                      |
|---------------------------------|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning           | Riksbyggen                 |
| Teknisk förvaltning             | Riksbyggen                 |
| Lokalvård                       | Riksbyggen                 |
| Hisservice                      | Kone AB                    |
| Hissbesiktning                  | Kiwa Sweden AB             |
| Kabel-TV                        | Sappa AB                   |
| El, fjärrvärme och sophantering | Affärsverken Karlskrona AB |

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 3 465 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 223 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 196 kr/år/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 698 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 870 tkr (140 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (64 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom den har utfört ett större planerat underhåll under 2019.

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

##### Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp       |
|-------------|--------------|
| Dränering   | 3 400 000 kr |
| Hissmålning | 65 333 kr    |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter   | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Marcus Jönsson        | Ordförande      | 2020                           |
| Fredric Fieber        | Vice ordförande | 2020                           |
| Christer Augustinsson | Ledamot         | 2021                           |
| Gunilla Bülund        | Ledamot         | 2020                           |
| Roger Robertsson      | Ledamot         | 2021                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|--------------------------------|
| Magnus Nilsson      | Suppleant | 2020                           |
| Martin Olofsson     | Suppleant | 2020                           |
| Erland Stenbrott    | Suppleant | 2020                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Ernst & Young Ab    | Auktoriserad revisor 2020      |

| Valberedning     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------|--------------------------------|
| Håkan Martinsson | 2020                           |
| Mats Lindvall    | 2020                           |
| Bengt Petersson  | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

AL

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

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

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

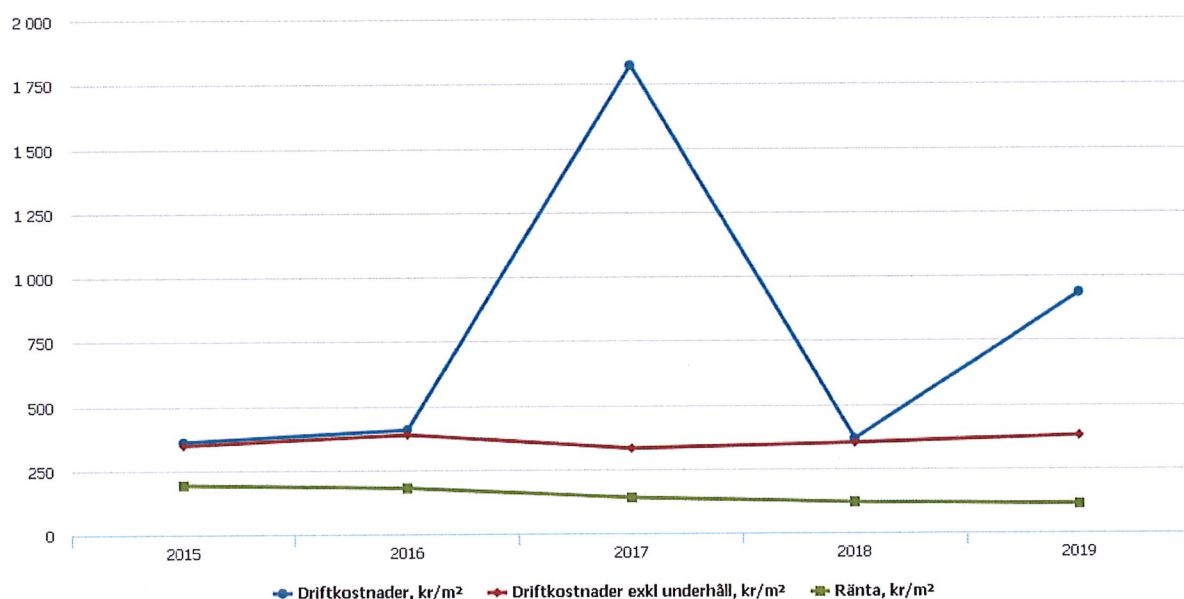
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 640 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

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

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                                               | 4 775   | 4 793   | 4 797   | 4 805   | 4 828   |
| Resultat efter finansiella poster                                             | -3 096  | 411     | 503     | -214    | -102    |
| Årets resultat                                                                | -3 096  | 411     | 503     | -214    | -102    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | -1 985  | 1 523   | 1 496   | 778     | 891     |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -2 385  | 1 123   | 1 096   | 378     | 491     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 64      | 64      | 64      | 64      | 64      |
| Balansomslutning                                                              | 148 408 | 151 042 | 151 649 | 161 294 | 151 464 |
| Soliditet %                                                                   | 68      | 69      | 68      | 64      | 68      |
| Likviditet %                                                                  | 237     | 539     | 411     | 173     | 1 017   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 640     | 640     | 640     | 640     | 640     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 934     | 367     | 1 822   | 406     | 360     |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 378     | 351     | 331     | 387     | 347     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 111     | 119     | 139     | 179     | 192     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 6       | 498     | 450     | 428     | 383     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 7 347   | 7 430   | 7 503   | 7 545   | 7 587   |



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 99 588 700      | 1 457 500           | 0                  | 3 102 018       | -460 875            | 411 082        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     |                    |                 | 411 082             | -411 082       |
| Reservering underhållsfond        |                 |                     |                    | 400 000         | -400 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                     |                    | -3 465 333      | 3 465 333           |                |
| Årets resultat                    |                 |                     |                    |                 |                     | -3 096 263     |
| Vid årets slut                    | 99 588 700      | 1 457 500           |                    | 36 685          | -3 015 540          | -3 096 263     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | -49 793        |
| Årets resultat                          | -3 096 263     |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -400 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 465 333      |
| <b>Summa</b>                            | <b>-80 723</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 80 723**

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

86

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                          |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                          |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | Not 2 | 4 775 068                | 4 792 845                |
| Övriga rörelseintäkter                               | Not 3 | 27 774                   | 37 988                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |       | <b>4 802 840</b>         | <b>4 830 833</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                       | Not 4 | -5 821 698               | -2 288 003               |
| Övriga externa kostnader                             | Not 5 | -160 439                 | -172 489                 |
| Personalkostnader                                    | Not 6 | -127 655                 | -127 655                 |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -1 111 442               | -1 111 528               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |       | <b>-7 221 233</b>        | <b>-3 699 674</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>-2 418 390</b>        | <b>1 131 158</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                            |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 8 | 15 414                   | 18 730                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | Not 9 | -693 287                 | -738 807                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |       | <b>-677 873</b>          | <b>-720 077</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |       | <b>-3 096 263</b>        | <b>411 082</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | <b>-3 096 263</b>        | <b>411 082</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 143 601 844        | 144 713 286        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>143 601 844</b> | <b>144 713 286</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>143 601 844</b> | <b>144 713 286</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 123                | 1 740              |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 28 717             | 36 967             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 99 715             | 92 005             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>128 555</b>     | <b>130 712</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 4 677 183          | 6 198 430          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 677 183</b>   | <b>6 198 430</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 805 738</b>   | <b>6 329 143</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>148 407 582</b> | <b>151 042 429</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 101 046 200        | 101 046 200        |
| Fond för yttre underhåll                     | 36 685             | 3 102 018          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>101 082 885</b> | <b>104 148 218</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | 3 015 540          | -460 875           |
| Årets resultat                               | -3 096 263         | 411 082            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-80 723</b>     | <b>-49 793</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>101 002 162</b> | <b>104 098 425</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14             | 45 249 766         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>45 249 766</b>  | <b>45 769 766</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14             | 520 000            |
| Leverantörsskulder                           |                    | 110 747            |
| Skatteskulder                                | Not 15             | 126 581            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16             | 1 398 326          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>2 155 654</b>   | <b>1 174 238</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>148 407 582</b> | <b>151 042 429</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Standardförbättringar | Linjär              | 50       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ak

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 986 496                | 3 986 496                |
| Hyrer, garage                         | 297 000                  | 295 900                  |
| Hyrer, p-platser                      | 12 000                   | 12 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -18 957                  | -7 301                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | 0                        | -2 016                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 498 529                  | 507 766                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 775 068</b>         | <b>4 792 845</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 24 596                   | 34 492                   |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2                       | -1                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 820                    | 3 137                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>27 774</b>            | <b>37 988</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -3 465 333               | -101 955                 |
| Reparationer                         | -91 966                  | 4 021                    |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -77 112                  | -49 469                  |
| Samfällighetsavgifter                | -269 837                 | -339 242                 |
| Försäkringspremier                   | -45 365                  | -41 919                  |
| Kabel- och digital-TV                | -79 141                  | -77 376                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -83 897                  | 0                        |
| Serviceavtal                         | -45 135                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -5 049                   | 0                        |
| Statuskontroll                       | 0                        | -59 500                  |
| Förbrukningsinventarier              | -15 902                  | -9 744                   |
| Vatten                               | -362 869                 | -378 593                 |
| Fastighetsel                         | -461 641                 | -454 493                 |
| Uppvärmning                          | -510 424                 | -554 375                 |
| Sophantering och återvinning         | -90 825                  | -68 295                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -217 200                 | -157 062                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-5 821 698</b>        | <b>-2 288 003</b>        |

106

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | 0                        | -5 806                   |
| Förvaltningsarvode administration          | -108 206                 | -105 403                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -10 500                  | -10 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 638                  | -16 784                  |
| Kreditupplysningar                         | -773                     | -1 655                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 026                   | -14 034                  |
| Kontorsmateriel                            | -4 502                   | -4 730                   |
| Telefon och porto                          | -2 172                   | -1 990                   |
| Serviceavgifter                            | -5 400                   | -5 400                   |
| Bankkostnader                              | -2 770                   | -5 317                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 452                   | -870                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-160 439</b>          | <b>-172 489</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -100 000                 | -100 000                 |
| Sociala kostnader              | -27 655                  | -27 655                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-127 655</b>          | <b>-127 655</b>          |

**Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -893 742                 | -893 827                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -70 457                  | -70 457                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -147 243                 | -147 244                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 111 442</b>        | <b>-1 111 528</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 15 334                   | 18 681                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 80                       | 49                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>15 414</b>            | <b>18 730</b>            |

ah

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01</b><br><b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -692 202                               | -737 905                               |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 084                                 | -902                                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-693 287</b>                        | <b>-738 807</b>                        |

AL

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 101 554 735        | 101 554 735        |
| Mark                                          | 37 788 484         | 37 788 484         |
| Standardförbättringar                         | 8 550 161          | 8 550 161          |
| Markanläggning                                | 3 522 840          | 3 522 840          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>151 416 220</b> | <b>151 416 220</b> |

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

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -6 032 741        | -5 138 914        |
| Standardförbättringar | -317 908          | -170 664          |
| Markanläggningar      | -352 285          | -281 828          |
|                       | <b>-6 702 934</b> | <b>-5 591 406</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -893 827          | -893 827          |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -147 244          | -147 244          |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -70 457           | -70 457           |
|                                         | <b>-1 111 528</b> | <b>-1 111 528</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 94 628 167 | 95 521 994 |
| Standardförbättringar | 8 085 009  | 8 232 253  |
| Markanläggningar      | 3 100 098  | 3 170 555  |
| Mark                  | 37 788 484 | 37 788 484 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 93 200 000 | 86 000 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>varav byggnader</i> | <i>74 600 000</i> | <i>69 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>18 600 000</i> | <i>16 600 000</i> |

54

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 219           | 172           |
| Andra kortfristiga fordringar  | 28 498        | 36 795        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>28 717</b> | <b>36 967</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 47 479        | 41 048        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 31 389        | 30 503        |
| Förutbetalad kabel-tv-avgift                              | 19 883        | 19 492        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 965           | 962           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>99 715</b> | <b>92 005</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 7 086            | 7 086            |
| Bankmedel                   | 2 391 089        | 5 131 615        |
| Transaktionskonto           | 2 279 008        | 1 059 729        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 677 183</b> | <b>6 198 430</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 45 769 766        | 46 289 766        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -520 000          | -520 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>45 249 766</b> | <b>45 769 766</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SEB          | 1,67%      | 2020-01-28          | 11 960 000,00        | 0,00                    | 260 000,00         | 11 700 000,00        |
| NORDEA       | 1,32%      | 2021-10-15          | 21 524 766,00        | 0,00                    | 0,00               | 21 524 766,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,65%      | 2023-03-30          | 12 805 000,00        | 0,00                    | 260 000,00         | 12 545 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>46 289 766,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>520 000,00</b>  | <b>45 769 766,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

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

**Not 15 Skatteskulder**

|                                  | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 49 469         | 36 820        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 77 112         | 49 469        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>126 581</b> | <b>86 289</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 27 655           | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 50 018           | 49 722         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 48 468           | 47 118         |
| Upplupna elkostnader                                      | 46 323           | 58 437         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 78 885           | 83 737         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 1 566            | 1 566          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 9 000            | 9 000          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 100 000          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 645 000          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 391 410          | 232 324        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 398 326</b> | <b>481 904</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 53 000 000 | 53 000 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

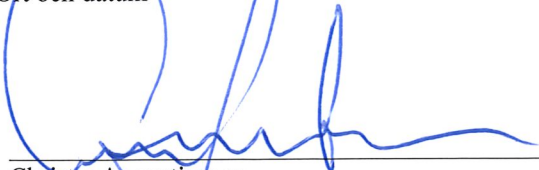
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

*Stockholm 2/3 - 20*

Ort och datum



Christer Augustinsson



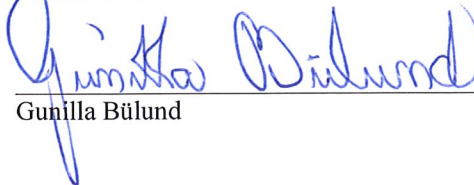
Marcus Jönsson



Roger Robertsson



Fredric Fieber



Gunilla Bülund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flundran 3 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Flundran 3 för år 2019 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 1 / 4 2020

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Arsavgift

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.

## Arsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Flundran 3

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

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

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

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

