



HSB – där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

**Brf Furan nr 7**

**718000–1302**

**Räkenskapsåret**

**2023-01-01 – 2023-12-31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Furan nr 7 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1302 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Flottiljen 1 | 1959-01-27    | 1962                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                        | lokaler (hyresrätt)                   | 160                      |
| 82                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4999                     |
| 11                       | garageplatser                         | 208                      |
| 35                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 131 objekt</b> |                                       | <b>5367</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 13 st 2 rok, 46 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Max Josfalk           | Ordförande | 2022-04-27 |            |
| Anne-Louise Björndell | Ledamot    | 2021-06-21 |            |
| Per Sjögren           | Ledamot    | 2022-04-27 |            |
| Sonja Pousar          | Ledamot    | 2022-04-27 |            |
| Adriano Fraschetti    | Ledamot    | 2023-05-25 |            |
| Adriano Fraschetti    | Suppleant  | 2022-04-27 | 2023-05-25 |
| Sten Jörgensen        | Suppleant  | 2023-05-25 |            |
| Stapheen Imad Sadllah | Suppleant  | 2023-05-25 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Sonja Pousar, Max Josfalk, Per Sjögren samt suppleanter Sten Jörgensen och Stapheen Imad Sadllah.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Martin Kabroo med Sten Lindell som suppleant valda av föreningen, samt Ola Trané Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Enberg och Susanne Erikstedt, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

**Underhåll och investering**

Föreningens underhållsplan har uppdaterats senast november 2017. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under förra året 2022 bytte föreningen inpasseringssystem och elabonnemang för lägenheterna, samt en uppdatering av uppvärmningssystemet till webb-baserade program och appar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Ändamål                       |
|-----------|-------------------------------|
| 1995      | Stambyte                      |
| 2006      | Balkongrenovering             |
| 2010      | Fönsterbyte                   |
| 2011      | Takbyte                       |
| 2014/2015 | Tamburdörrar, belysning       |
| 2014/2015 | Nya postfack                  |
| 2017      | Målning trapphus o källare    |
| 2019      | Solceller                     |
| 2020      | Renovering ytskikt tvättstuga |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör                | Avtalstyp                              |
|---------------------------|----------------------------------------|
| HSB Södermanland          | Ekonomisk förvaltning                  |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Fjärrvärme, vatten, el och renhållning |
| Com Hem                   | Bredband, tv                           |
| Certego                   | Nyckelservice                          |
| Kone                      | Hissar                                 |
| Maskinring Sörmland       | Gångbanerenhållning                    |
| Anders Larsson            | Snöröjning                             |
| Home Solution             | Elavläsning (IMD)                      |

### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av Aluminiumpartier på källardörrar och byte av Garageportar till aluminiumportar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | * 2020 | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 143   | 99    | 127   | 0      | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 353 | 1 420 | 1 495 | 1 492  | 1 555 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 396 | 1 465 | 0     | 0      | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 0      | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 234   | 255   | 201   | 0      | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 600   | 568   | 521   | 521    | 521   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 85    | 87    | 0     | 0      | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 684   | 639   | 628   | 0      | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 380 | 3 196 | 3 050 | 0      | 0     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 404   | 123   | 136   | 412    | 309   |
| Soliditet, %                           | 34    | 31    | 30    | 28     | 25    |

\* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Totala intäkter och Nettoomsättning. För 2021 och bakåt har nyckeltalen Skuldsättning bostadsrättsyta och Årsavgifter/totala intäkter inte räknats ut. Från 2022 och framåt har nyckeltalet årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket påverkar jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.



Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 427 509                    | 0                                                                      | 0                         | 427 509                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 45 000                     | 0                                                                      | 0                         | 45 000                     |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 883 619                    | 0                                                                      | 180 738                   | 1 064 357                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 356 128</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>180 738</b>            | <b>1 536 866</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 253 104                  | 123 524                                                                | -180 738                  | 2 195 890                  |
| Årets resultat, kr                    | 123 524                    | -123 524                                                               | 403 699                   | 403 699                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 376 628</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>222 961</b>            | <b>2 599 589</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 732 756</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>403 699</b>            | <b>4 136 455</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 262 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 376 628        |
| Årets resultat, kr                                  | 403 699          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -200 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 19 262           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 599 589</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 599 589</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                   | <b>1</b>   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 380 443          | 3 196 302          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 145 758            | 77 526             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 526 201</b>   | <b>3 273 828</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4          | -2 082 908         | -2 128 275         |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -190 592           | -205 614           |
| Underhåll enligt plan                             | 6          | -19 262            | -86 250            |
| Personalkostnader och arvoden                     | 7          | -403 108           | -359 504           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -313 745           | -299 025           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 009 615</b>  | <b>-3 078 668</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>516 586</b>     | <b>195 160</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 10 085             | 6 045              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -122 972           | -77 681            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-112 887</b>    | <b>-71 636</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>403 699</b>     | <b>123 524</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>403 699</b>     | <b>123 524</b>     |

| Balansräkning                                   | Not<br>1 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |          |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |          |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 8        | 9 880 072         | 10 193 818        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |          | <b>9 880 072</b>  | <b>10 193 818</b> |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 9        | 21 000            | 21 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>21 000</b>     | <b>21 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |          | <b>9 901 072</b>  | <b>10 214 818</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |          |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |          |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |          | 277 785           | 24 491            |
| Aktuella skattefordringar                       |          | 0                 | 2 743             |
| Övriga fordringar                               |          | 4 580             | 19 836            |
| Avräkningskonto HSB Södermanland                |          | 1 153 014         | 1 099 698         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10       | 184 620           | 199 972           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |          | <b>1 619 999</b>  | <b>1 346 740</b>  |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          |          |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                 | 11       | 500 000           | 500 000           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |          | <b>500 000</b>    | <b>500 000</b>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                  | 12       | 11 329            | 12 950            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |          | <b>11 329</b>     | <b>12 950</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |          | <b>2 131 328</b>  | <b>1 859 690</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |          | <b>12 032 400</b> | <b>12 074 508</b> |



| Balansräkning                                            | Not<br>1 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |          |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |          |                   |                   |
| Insatser                                                 |          | 427 509           | 427 509           |
| Upplåtelseavgifter                                       |          | 45 000            | 45 000            |
| Fond för yttre underhåll                                 |          | 1 064 357         | 883 619           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |          | <b>1 536 866</b>  | <b>1 356 128</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |          |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |          | 2 195 890         | 2 253 104         |
| Årets resultat                                           |          | 403 699           | 123 524           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |          | <b>2 599 589</b>  | <b>2 376 628</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |          | <b>4 136 455</b>  | <b>3 732 756</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 13, 14   | 5 021 270         | 6 978 770         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |          | <b>5 021 270</b>  | <b>6 978 770</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |          |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 15       | 1 957 500         | 345 000           |
| Förskott från kunder                                     |          | 1 000             | 1 000             |
| Leverantörsskulder                                       |          | 23 828            | 267 703           |
| Aktuella skatteskulder                                   |          | 1 317             | 0                 |
| Övriga skulder                                           | 16       | 139 229           | 121 871           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17       | 751 801           | 627 408           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |          | <b>2 874 675</b>  | <b>1 362 982</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |          | <b>12 032 400</b> | <b>12 074 508</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                              | <b>Not<br/>1</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |                  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                     |                  | 403 699                           | 123 524                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |                  | 313 745                           | 299 025                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |                  | <b>717 444</b>                    | <b>422 549</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |                  |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar                          |                  | -253 294                          | -13 241                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |                  | 33 351                            | -48 280                           |
| Förändring av leverantörsskulder                      |                  | -243 875                          | 169 812                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |                  | 143 070                           | -5 191                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |                  | <b>396 696</b>                    | <b>525 649</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                  |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      |                  | 0                                 | -518 464                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |                  | <b>0</b>                          | <b>-518 464</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                  |                                   |                                   |
| Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut       |                  | -345 000                          | -390 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |                  | <b>-345 000</b>                   | <b>-390 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |                  | <b>51 696</b>                     | <b>-382 815</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |                  |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                        |                  | 1 612 647                         | 1 995 462                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |                  | <b>1 664 343</b>                  | <b>1 612 647</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,81 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                              | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 2 682 828                 | 2 604 552                 |
| Hyror                        | 375 892                   | 343 692                   |
| Hysesbortfall                | -9 361                    | -670                      |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 317 858                   | 233 062                   |
| Övriga intäkter              | 13 227                    | 15 667                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 380 444</b>          | <b>3 196 303</b>          |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                                          | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar            | 25 503                    | 0                         |
| * Lokalhaire radio och telekom. On Tower & Net4Mobility. | 43 837                    | 77 526                    |
| Ersättning elstöd.                                       | 76 418                    | 0                         |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                      | <b>145 758</b>            | <b>77 526</b>             |

\* Felperiodiserat 2022, därför lägre intäkt 2023.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                             | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 7 722                     | 6 250                     |
| Löpande underhåll                           | 186 910                   | 58 509                    |
| Elavgifter                                  | 334 228                   | 507 264                   |
| Uppvärmningsavgifter                        | 592 683                   | 586 320                   |
| Vatten och avlopp                           | 279 696                   | 220 422                   |
| Sophämtning                                 | 141 117                   | 150 775                   |
| Övrig renhållning                           | 6 073                     | 0                         |
| Försäkringar                                | 100 937                   | 77 897                    |
| Kabel-TV/bredband (Felperiodiserat 2022)    | 174 887                   | 283 064                   |
| Fastighetsskötsel                           | 119 233                   | 107 402                   |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 138 695                   | 131 706                   |
| Övriga kostnader                            | 728                       | -1 335                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>2 082 909</b>          | <b>2 128 274</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> |
| Revisionsarvoden                                      | 14 475             | 12 026             |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal        | 113 330            | 108 164            |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 1 146              | 0                  |
| Övriga förvaltningskostnader                          | 800                | 505                |
| Konsultarvoden                                        | 19 364             | 0                  |
| Bankkostnader                                         | 350                | 350                |
| Möteskostnader                                        | 9 176              | 45 600             |
| Fritidsverksamhet                                     | 444                | 10 476             |
| Överlåtelseavgift                                     | 10 081             | 10 850             |
| Pantförskrivningsavgift                               | 5 690              | 5 283              |
| Representation, avdragsgill                           | 1 140              | 104                |
| Kreditupplysning                                      | 2 070              | 135                |
| Kontorsmaterial och trycksaker                        | 2 295              | 3 114              |
| Mobiltelefon                                          | 1 114              | 465                |
| Övriga externa kostnader                              | 7 220              | 7 220              |
| Inkassokostnader                                      | 1 898              | 1 322              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                 | <b>190 593</b>     | <b>205 614</b>     |

**Not 6 Underhåll enligt plan**

|                                    | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Underhåll enligt plan              | 19 262             | 86 250             |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>19 262</b>      | <b>86 250</b>      |

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Löner anställda                            | 210 655            | 185 970            |
| Arvode styrelse                            | 74 297             | 71 006             |
| Arvode föreningsvald revisor               | 6 000              | 6 000              |
| Övriga arvoden                             | 18 423             | 6 130              |
| Sociala avgifter                           | 93 733             | 89 872             |
| Övriga personalkostnader                   | 0                  | 525                |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>403 108</b>     | <b>359 503</b>     |

Föreningen har en anställd.



**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962.

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 16 500 331        | 15 981 867        |
| Årets investeringar (Låssystem och IMD)         | 0                 | 518 464           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 500 331</b> | <b>16 500 331</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 306 512        | -6 007 487        |
| Årets avskrivningar                             | -313 745          | -299 025          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 620 257</b> | <b>-6 306 512</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 880 074</b>  | <b>10 193 819</b> |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 41 000 000        | 41 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                | 918 000           | 918 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 19 800 000        | 19 800 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                   | 483 000           | 483 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>62 201 000</b> | <b>62 201 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Flottiljen 1

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Föreningen äger lgh 203 i Brf Furan nr 7            | 21 000        | 21 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>21 000</b> | <b>21 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>21 000</b> | <b>21 000</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 184 620        | 199 972        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>184 620</b> | <b>199 972</b> |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig placering HSB 3 månader   | 500 000        | 500 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |

**Not 12 Kassa och Bank**

|                              | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Likvida medel</b>         |               |               |
| Kassa                        | 520           | 520           |
| Bankkonto Sparbanken Rekarne | 10 809        | 12 430        |
|                              | <b>11 329</b> | <b>12 950</b> |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | Räntesats<br>% | Konv datum | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Låneinstitut</b>                                   |                |            |                          |                          |
| Nordea Hypotek                                        | 4,15           | 2024-12-18 | 1 612 500                | 1 637 500                |
| Nordea Hypotek                                        | 0,91           | 2025-02-19 | 3 432 500                | 3 632 500                |
| Nordea Hypotek                                        | 1,12           | 2026-12-16 | 1 933 770                | 2 053 770                |
|                                                       |                |            | <b>6 978 770</b>         | <b>7 323 770</b>         |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |                |            | -1 612 500               | -0                       |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                |            | -345 000                 | -345 000                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                |            | <b>5 021 270</b>         | <b>6 978 770</b>         |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till    | - 1 380 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 5 583 770   |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 10 803 000        | 10 803 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>10 803 000</b> | <b>10 803 000</b> |

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

|                                                                                                                 | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 1 957 500        | 345 000        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                           | <b>1 957 500</b> | <b>345 000</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                                          | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisningskonto för moms               | 51 432         | 25 147         |
| Personalens källskatt                    | 1 305          | 2 390          |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 4 250          | 4 499          |
| Övriga kortfristiga skulder              | 4 200          | 0              |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 78 043         | 89 835         |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>139 230</b> | <b>121 871</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 89 835        | 89 835        |
| Uttag under året        | -11 792       | 0             |
| Avsättning              | 0             | 0             |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>78 043</b> | <b>89 835</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden och löner                                | 76 100         | 76 100         |
| Upplupen semesterlöneskuld                                | 36 778         | 23 798         |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter                     | 35 466         | 31 387         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 954          | 5 160          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 260 462        | 238 856        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 338 041        | 251 536        |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 0              | 570            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>751 801</b> | <b>627 407</b> |

Årsredovisningen för Brf Furan i Eskilstuna med verksamhetsår 2023-01-01-2023-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna 2024-

Max Josfalk

Anne-Louise Björndell

Adriano Fraschetti

Sonja Pousar

Per Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Martin Kabroo  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan nr 7, org.nr. 718000-1302

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan nr 7 för räkenskapsåret 2023.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furan nr 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Martin Kabroo  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Furan nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAX JOSFALK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 15:01:05



**ANNE-LOUISE BJÖRNDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:09:40



**ADRIANO FRASCHETTI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:57:33



**SONJA POUSAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 09:01:18



**PER SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 23:35:54



**MARTIN LUTHER KABROO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:56:11



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:16:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Furan nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTIN LUTHER KABROO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:57:33



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:17:02



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

