



**Brf  
Spantrutan  
Kalmar**

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Spantrutan  
Org nr: 769622-2590





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spantrutan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 407 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 740 tkr. Årets resultat är 76 tkr bättre än föregående år, vilket främst beror på minskade drifts- och räntekostnader.

Jämfört med föregående år har föreningen under verksamhetsåret haft större kostnader för underhåll och el och mindre kostnader för vatten, uppvärmning och reparationer. Räntekostnaderna har minskat tack vare ett omsatt lån till bättre ränta samt amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 193 % till 249 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 057 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 650 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är momsregistrerad för 41 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spantrutan 4 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 uppgångar med 46 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Utrustningskajen 1-5 i Kalmar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	14	14	1	46

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total tomtarea 818 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 035 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 41 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	70 688 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 688 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Handelshuset Invest	Kontor	25	2019-12-31
SS International Trading AB	Kontor	16	2020-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband, TV & Telefoni
Kalmar Energi	Samordnad elupphandling via Riksbyggen
Sembush Rent AB	Skötsel gemensamma utrymmen
Elajo	Serviceavtal
Hi3G Access AB	Verksamhet med radio- och telekommunikation

Föreningen är delaktig i Spantrutans första samfällighet (se not 12) samt Spantrutans andra samfällighet. Samfälligheterna förvaltar gemensamhetsytor samt garage.

#### 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 1 tkr och planerat underhåll för 34 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 visar på ett underhållsbehov på 900 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 90 tkr (22 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 367 tkr (90 kr/m<sup>2</sup>).

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

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2024	Ej beslutat
Renovering fläktaggregat	2024	Ej beslutat
Fasadrenovering	2026	Ej beslutat

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sverker Bohman	Ordförande	2019
Anki Hellman	Sekreterare	2019
Maria Hermansson	Ledamot	2019
Åke Åkesson	Ledamot	2019
Nils Schönström	Ledamot	2019

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Franz Lindström	Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB	2019
Per Nordstrand	Förtroendevald revisor	2019

## Revisorsuppleanter

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Claes Lindqvist	2019

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stig Lindstedt (sammankallande)	2019
Birger Klingström	2019
Anneli Juhlin	2019

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

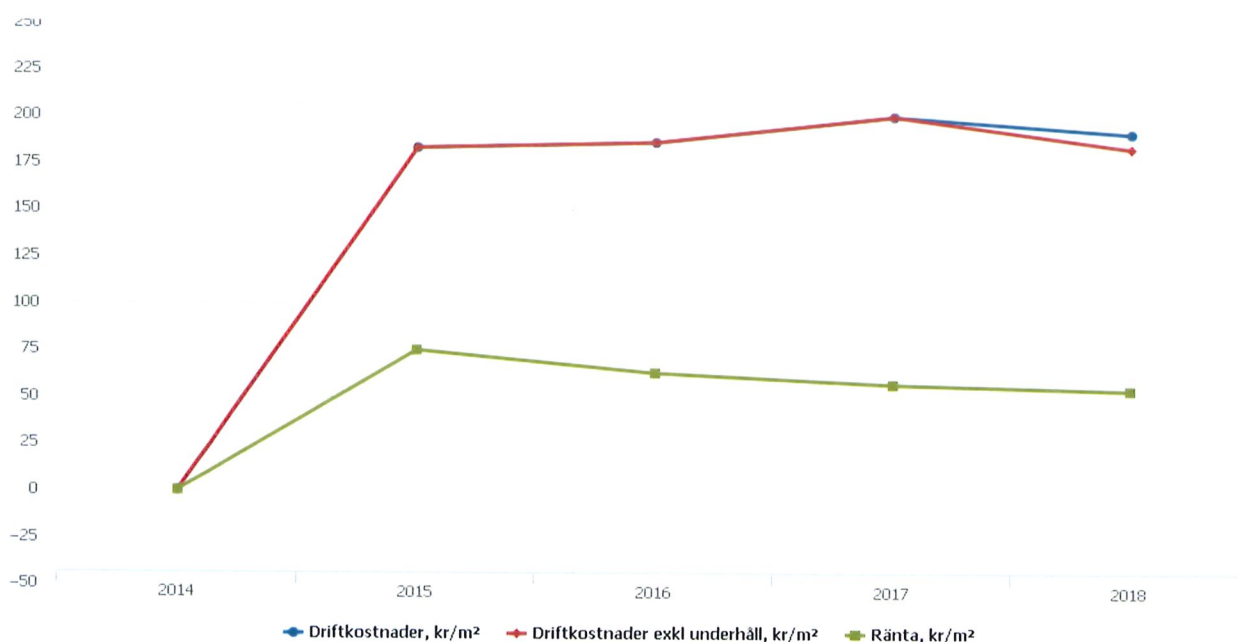
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive garageavgift.

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 241	2 210	2 210	1 971
Resultat efter finansiella poster	-407	-483	-367	-389
Årets resultat	-407	-483	-367	-389
Resultat exklusive avskrivningar	650	569	685	663
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	283	204	535	582
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	90	90	37	20
Balansomslutning	148 489	149 579	151 020	152 551
Soliditet %	86	86	85	85
Likviditet %	249	193	366	571
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	447	447	447	447
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	4	4	4	3
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	191	200	186	183
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	183	200	186	183
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	57	63	75
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	228	146	57	20
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 951	5 098	5 354	5 643
Skuldkvot %	8,37	8,68	9,20	10,79
Genomsnittsränta %	1,06	1,10	1,10	1,25



**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	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 608 000			596 000	-1 291 667	-483 236
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-483 236	483 236
Reservering underhållsfond				367 000	-367 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-34 281	34 281	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-407 098
<b>Vid årets slut</b>	<b>129 608 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>928 719</b>	<b>-2 107 622</b>	<b>-407 098</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 774 904
Årets resultat	-407 098
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-367 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 281
<b>Summa</b>	<b>-2 514 720</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 2 514 720

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 240 800	2 210 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 618	183 076
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 415 418</b>	<b>2 393 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4,5	-1 370 562	-1 422 672
Personalkostnader	Not 6	-121 192	-116 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 056 617	-1 052 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 548 370</b>	<b>-2 591 132</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-132 952</b>	<b>-197 906</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	-55 234	-52 612
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	276	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-219 188	-232 718
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 146</b>	<b>-285 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-407 098</b>	<b>-483 236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-407 098</b>	<b>-483 236</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	136 176 429	137 228 387
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	18 635	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 195 064</b>	<b>137 228 387</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	11 582 767	11 638 001
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 582 767</b>	<b>11 638 001</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 777 831</b>	<b>148 866 388</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	7 955
Övriga fordringar	Not 14	1 476	4 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	66 128	64 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 604</b>	<b>76 652</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	643 576	636 298
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>643 576</b>	<b>636 298</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>711 180</b>	<b>712 950</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>148 489 011</b>	<b>149 579 338</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 608 000	129 608 000
Fond för yttre underhåll		928 719	596 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 536 719</b>	<b>130 204 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 107 623	-1 291 667
Årets resultat		-407 098	-483 236
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 514 720</b>	<b>-1 774 904</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 021 999</b>	<b>128 429 096</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 181 000	20 781 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 181 000</b>	<b>20 781 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder	Not 18	73 807	118 307
Skatteskulder	Not 19	1 711	4 284
Övriga skulder	Not 20	3 593	7 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	206 902	238 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>286 013</b>	<b>369 241</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>148 489 011</b>	<b>149 579 338</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-407 098	-483 236
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 056 617	1 052 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>649 519</b>	<b>569 019</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	9 048	-42 589
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-83 229	83 053
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 338</b>	<b>609 483</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	55 234	52 612
Investeringar i inventarier	- 23 294	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 23 294</b>	<b>52 612</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-600 000	-1 040 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-600 000</b>	<b>-1 040 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 278</b>	<b>- 377 905</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>636 298</b>	<b>1 014 203</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>643 576</b>	<b>636 298</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
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 802 580	1 802 580
Garageavgift	345 000	345 000
Hyror, lokaler	46 340	45 569
Hyror, mast Hi3G Access AB	25 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	17 000	17 000
Debiterad fastighetsskatt lokaler	4 880	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 240 800</b>	<b>2 210 149</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
IT-avgifter	138 000	138 000
Övriga avgifter	1 800	200
Gästlägenhet	14 300	33 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 591	3 584
Inkassoavgifter	660	360
Öres- och kronutjämning	2	-2
Övriga rörelseintäkter	754	7 884
Återbäring Länsförsäkringar	3 511	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>174 618</b>	<b>183 076</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Underhåll	-34 281	0
Reparationer	-925	-45 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-4 858	-4 902
Samfällighetsavgifter	-24 043	-18 584
Försäkringspremier	-37 410	-34 196
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 933
Serviceavtal	-22 976	-9 957
Obligatoriska besiktningar	-6 611	0
Snö- och halkbekämpning	0	-1 413
Övriga driftkostnader	-11 705	0
Förbrukningsmaterial	-6 080	-15 585
Vatten	-98 312	-103 145
Fastighetsel	-80 271	-68 460
Uppvärmning	-288 386	-301 325
Sophantering och återvinning	-93 862	-95 466
Städning gemensamma utrymmen	-70 598	-83 783
Underhållsplanering	0	-27 500
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-780 319</b>	<b>-814 163</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	-61 482	-56 948
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-139 628	-139 527
Arvode, yrkesrevisor	-12 813	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-25	-19 600
Inkassoavgifter	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 011	-7 608
Representation	-6 748	0
Telefon och porto	-4 620	-3 621
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 825	0
Konsultarvoden	0	-11 611
Bankkostnader	-2 807	-2 025
Garageavgift	-347 560	-355 344
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-590 243</b>	<b>-608 509</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lön till teknikpool	-27 120	-20 516
Styrelsearvoden	-75 000	-75 000
Pensionskostnader	-475	-319
Sociala kostnader	-18 597	-20 370
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-121 192</b>	<b>-116 205</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 051 958	-1 052 255
Avskrivning Inventarier och verktyg	-4 659	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 056 617</b>	<b>-1 052 255</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	276	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>276</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-219 315	-232 403
Övriga räntekostnader	128	-316
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-219 188</b>	<b>-232 718</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	126 322 608	126 322 608
Mark	14 114 502	14 114 502
	<b>140 437 110</b>	<b>140 437 110</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>140 437 110</b>	<b>140 437 110</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 208 723	-2 156 468
	<b>- 3 208 723</b>	<b>- 2 156 468</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 051 958	-1 052 255
	<b>- 1 051 958</b>	<b>- 1 052 255</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 4 260 681</b>	<b>- 3 208 723</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>136 176 429</b>	<b>137 228 387</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	122 061 927	123 113 885
Mark	14 114 502	14 114 502
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	70 200 000	70 200 000
Lokaler	488 000	488 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>70 688 000</b>	<b>70 688 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 435 000</i>	<i>55 435 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 253 000</i>	<i>15 253 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	23 294	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 294</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 659	0
	<b>- 4 659</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 659	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 4 659</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 635</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 582 767	11 638 001
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>11 582 767</b>	<b>11 638 001</b>
Andelar i Spantrutans första samfällighetsförening		
Vid årets början	11 638 001	11 690 613
Värdeförändring genom årets resultat	- 55 234	- 52 612
Vid årets slut	11 582 767	11 638 001
<b>Spantrutans första samfällighetsförening</b>		
Årets resultat	-132 775	-126 470
Eget kapital		
Bundet eget kapital	28 075 000	28 050 000
Fritt eget kapital	- 276 683	- 118 908
Summa eget kapital	27 798 317	27 931 092

Föreningens resultat för år 2018 har påverkats av resultatet för Spantrutans första samfällighet för 2018.  
**Föreningens andel av samfälligheten är 41,6 %.**

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 200
Kundfordringar	0	6 755
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>7 955</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	385	383
Övriga kortfristiga fordringar	1 091	3 855
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 476</b>	<b>4 238</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 446	34 188
Förutbetalda driftkostnader	20 168	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 514	30 271
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>66 128</b>	<b>64 459</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	1 250	280
Transaktionskonto	642 326	636 018
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>643 576</b>	<b>636 298</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	20 181 000	20 781 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 181 000</b>	<b>20 781 000</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2019-03-14	6 960 000,00	0,00	350 000,00	6 610 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2019-06-01	5 821 000,00	0,00	0,00	5 821 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2019-06-03	8 000 000,00	0,00	250 000,00	7 750 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 781 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600 000,00</b>	<b>20 181 000,00</b>

**Not 18 Leverantörskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörskulder	73 807	118 307
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>73 807</b>	<b>118 307</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skatteskulder	1 711	4 284
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 711</b>	<b>4 284</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skuld för moms	1 950	1 892
Skuld sociala avgifter och skatter	1 642	3 102
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1	2 820
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 593</b>	<b>7 814</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna löner	3 120	1 616
Upplupna räntekostnader	11 916	11 021
Upplupna elkostnader	15 505	12 367
Upplupna vattenavgifter	8 551	7 904
Upplupna värmekostnader	36 632	34 765
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 177	155 414
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>206 902</b>	<b>238 836</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 210 000	24 210 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar 20/2-19

Ort och datum



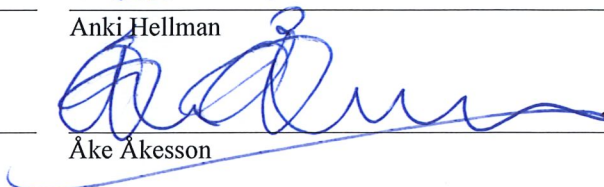
Sverker Bohman

Anki Hellman

Anki Hellman



Maria Hermansson

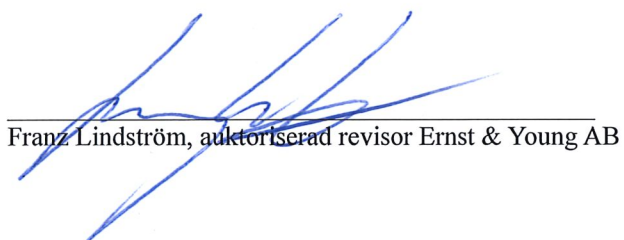


Åke Åkesson

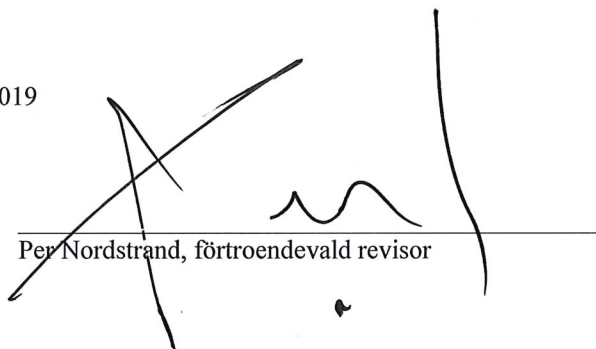


Nils Schönström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019



Franz Lindström, auktoriserad revisor Ernst & Young AB



Per Nordstrand, förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Spantrutan org.nr 769622-2590

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spantrutan för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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 revisions sed 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. Risker 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

#### De Förtröendevalda revisorernas ansvar

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

2000

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Spantrutan för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 29 mars 2019

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Per Nordstrand  
Förtroendevald revisor





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

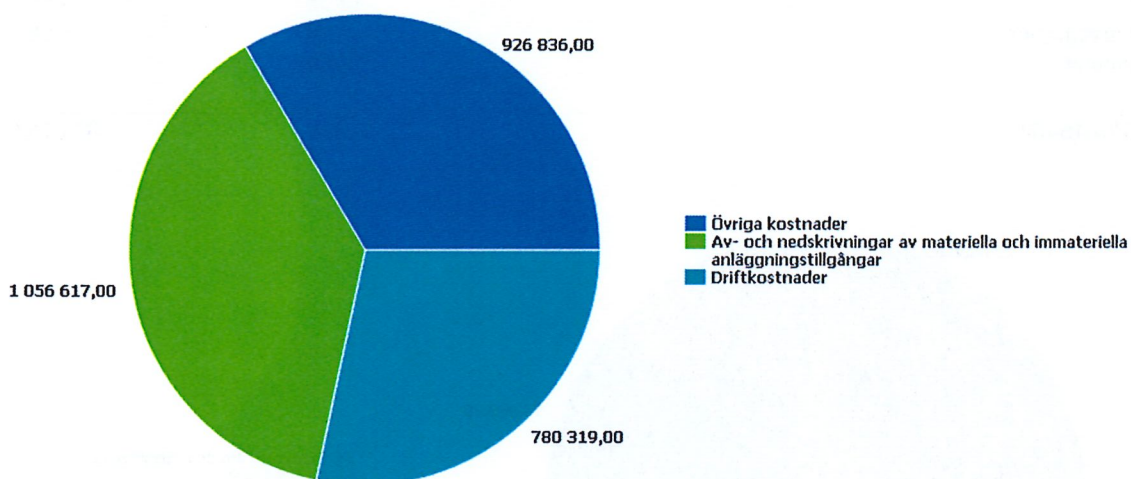
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

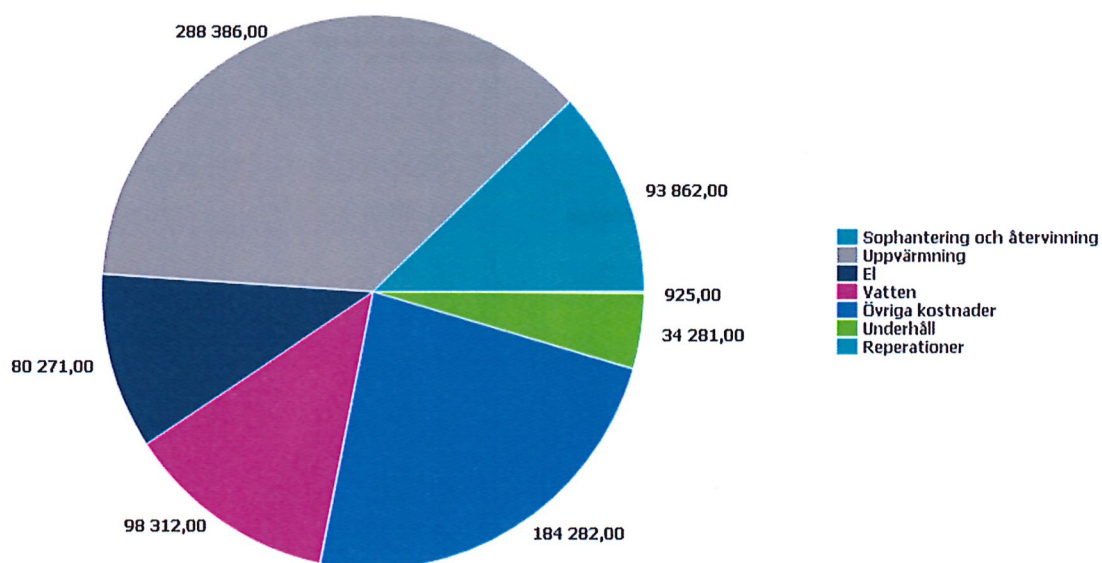
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	780 319	814 163
Övriga externa kostnader	590 243	608 509
Personalkostnader	121 192	116 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 056 617	1 052 255
Finansiella poster	215 401	285 330
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 763 771</b>	<b>2 876 462</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 933
Serviceavtal	22 976	9 957
Inre skötsel/städ, grund	68 850	66 988
Inre skötsel/städ, extra	1 748	16 795
Hissbesiktning	6 611	0
Snö- och halkbekämpning	0	1 413
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	0	743
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	925	45 172
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	34 281	0
Fastighetsel	80 271	68 460
Uppvärmning	288 386	301 325
Vatten	98 312	103 145
Sophämtning	93 862	95 466
Fastighetsförsäkring	37 410	34 196
Samfällighetsavgifter	24 043	18 584
Underhållsplanering	0	27 500
Övriga fastighetskostnader	11 705	0
Fastighetsskatt	4 858	4 902
Förbrukningsinventarier	0	15 585
Förbrukningsmaterial	6 080	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>780 319</b>	<b>814 163</b>







---

# BRF Spantrutan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Spantrutan 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)

