

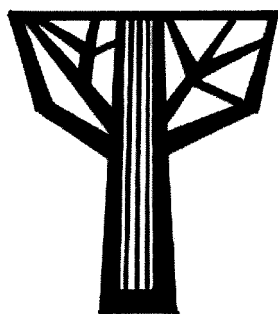
---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Furan 7  
Org nr: 769623-1229





Furan 7

## Årsberättelse år 2020 i Bostadsföreningen Furan 7

Detta har varit ett år olikt alla andra. Vi har alla varit drabbade av Covid19 antingen av sjukdomen eller av alla de restriktioner detta har medfört.

Trots detta har vi i föreningen ändå fått mycket gjort. Under året har styrelsen haft 14 möten. Största förändringen för oss är våra innergårdar. Ett stort tack gårdsgruppen som lagt mycket tid för att få fram förslag på hur vi skulle göra. Under hösten 2019 inbjöds samtliga boende i föreningen att delta i arbetet med att påverka hur våra gemensamma innergårdar kunde förbättras. 14 personer anmälde sitt intresse och det första mötet hölls den 24 november. Gruppen har haft ett flertal möten och träffar, samtliga gruppmedlemmar har bidragit med att lämna tankar och synpunkter. Viktigt från början var att det skulle bli samlingsplatser där vi kan njuta, ha trevligt men också få lugn och ro.

Några av punkterna som diskuterades var,

- ”Att förena gårdskaraktär från förr med modernitet och funktionalitet”
- Ordning och reda
- Grönska
- Pergola
- Fast grillplats

Föreningen fick hjälp av Erik Fukino att rita våra pergola och vi har haft en trädgårdsarkitekt som föreslagit växter och blommor, gårdsgruppen har varit innovativ och tagit uppdraget på största allvar. Den gamla ”scenen” på Furan/nord har gjorts om till förråd. Styrelsen har fattat beslut efter gruppens framtagna idéer.

Under hösten 2020 färdigställdes en pergola på vardera gård, markarbeten gjordes och växter planterades (i April 2021 kommer beställda trädgårdsmöbler och lite senare kompletteras det med grillbänkar).

Arbete som återstår på våra gårdar är bland annat att se över cykelställen, renovera gårdshuset Furan/syd, inreda det nya gårdshuset på Furan/nord och komplettera med möbler på framsidan Vegagatan 11.

Hela bygget med rivning av våra gamla sophus och bygget av våra pergolor gjordes till en kostnad av 622 tkr. Utemöbler och grillar tillkommer under 2021

Ett stort tack till Konstsmide som skänkt belysning till våra pergolor.

Nya tvättmaskiner till tvättstugan på Bremergatan 11 och en ny mangel till Odengatan 2 har vi köpt in till en kostnad av 77 tkr. Vi har också gjort filterbyte i tvättstugorna för 22 tkr

Fönsterputsning i våra trapphus har utförts två gånger under året samt stentrapporna har skurats och golvmattor polerats en gång.

Stege till skorsten och nya skyddsrör utanför övervåningarna på Odengatan 2 och Vegagatan 11 har installerats på de ställen det saknades. Kostnad 12 tkr.

Fönster har målats på utsidan till en kostnad av 176 tkr.

Värmesystemet har renoverats med nya shuntar på V11. Detta till en kostnad av 116 tkr. Därutöver har vi haft stora kostnader för reparationer på våra hissar och under 2021 behöver vi ta ställning till eventuella utbyte av hissar.

Föreningen har sålt en lägenhet på Odengatan 4, 2019/2020 till ett pris av 3,1 mnkr

Vi har amorterat av på våra lån med 2 mnkr.

Avgifterna för bostadsrätterna kommer att höjas med 1 % 2021. Hyresgästerna med 1,6% från april 2021

Kalmar 2021-04-12

Styrelsen Furan 7

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan 7 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 450 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 876 443 kr visar ett underskott på 972 878 kr.

Underskottet beror främst på att föreningen har haft i ett antal år förhandlingar med Telenor gällande avtal om TV, internet och telefoni. Under 2020 har föreningen kommit överens med Telenor, vilket innebär att kostnaden för föreningen slutar på 1 122 083 kr. Bokslutet redovisar på 1 105 155 kr. Årets reparationskostnader uppgår till 214 209 kr, det var upptaget i budgeten 100 000 kr. Dock blev kostnaderna för uppvärmning, el, snöröjning och renhållning sammanlagt 165 000 kr lägre än beräknat. Föreningen har erhållit i övriga rörelseintäkter 291 514 kr (not 3). Den största posten är intäkten från medlemmarna på 263 952 kr för TV, internet och telefoni, vilket inte var medtagen i budgeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 286% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 286% till 210%.

I resultatet ingår avskrivningar med 848 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -551 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furan 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1904, 1906 och 1986. Fastighetens adress är Bremergatan 11, Odengatan 2 - 4 och Vegagatan 11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 4     |
| 2 rum och kök | 19    |
| 3 rum och kök | 19    |
| 4 rum och kök | 14    |
| 5 rum och kök | 10    |

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Lokaler    | 2     |

Total tomtarea 2 806 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 655 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 5 469 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 124 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 96 313 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 313 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Trädgårds & Fastighets-Service AB samt JP Fastighetsservice AB med tekniska förvaltning.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör             | Avtal                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning  | Riksbyggen                                            |
| Teknisk förvaltning    | Trädgårds & Fastighetsv. AB o JP Fastighetsservice AB |
| Fastighetsförsäkring   | Länsförsäkringar                                      |
| Hisservice             | Schindler hiss AB, Alt Hiss AB och Inspecta           |
| El                     | Telge Energi                                          |
| TV, internet, telefoni | Telenor                                               |

**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 214 tkr och planerat underhåll för 876 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 000 kr (73,48 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll/Nybyggnation**

| Beskrivning                   | År             | Kommentar    |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| Takrenovering                 | 2012           | 327 500 kr   |
| OVK-åtgärder                  | 2012           | 191 915 kr   |
| Byte och renov. balkongdörrar | 2012           | 228 658 kr   |
| Målning fönster               | 2012/2013/2014 | 2 198 750 kr |
| Fasadarbeten                  | 2013/2014      | 5 619 946 kr |
| Takmålning                    | 2013/2014      | 600 000 kr   |
| Renovering av fem trapphus    | 2016           | 456 651 kr   |
| Balkongrenovering             | 2019           | 298 125 kr   |
| Miljöhus                      | 2019           | 521 500 kr   |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning             | Belopp     |
|-------------------------|------------|
| Tvättstugor             | 76 639 kr  |
| Ombyggnad undercentral  | 116 250 kr |
| Målningsarbeten fönster | 176 275 kr |
| Markytor                | 507 279 kr |

**Planerat underhåll 2021**

Fönstermålning, Vegagatan 11.  
Renovering förrådshus innergården Syd.  
Renovering resterande balkonger innergården,  
Odengatan 4 samt ut mot gatan Vegagatan 11.  
Putslagning och målning sockel, Bermergatan 11  
och Odengatan 2.  
Renovering av tvättstugekorridorer, Bermergatan 11  
och Odengatan 4.

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Birgitta Hjalmarsson | Ordförande      | 2021                          |
| Helena Berglund      | Vice ordförande | 2021                          |
| Mats Thörnblad       | Ledamot         | 2021                          |
| Anette Stenlund      | Ledamot         | 2021                          |
| Fredrik Alfredsson   | Ledamot         | 2021                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Camilla Renevall    | Suppleant | 2021                          |
| Göran Törnqvist     | Suppleant | 2021                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer               | Uppdrag              |
|-----------------------------------|----------------------|
| Franz Lindström, Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor |

#### Valberedning

Nils Fredrik Aurelius  
Peter Sunnanek  
Anette Örnefjord

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

Från 1 juli 2019 betalar samtliga medlemmar ett tillägg på 250 kr per månad för TV, internet och telefoni.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från 2021-01-01.

Hyrorna höjdes med 1,8 % från 1 januari 2020 och med 1,6 % från 1 april 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 564 kr per kvm och år och hyrorna till 1 028 kr per kvm och år.

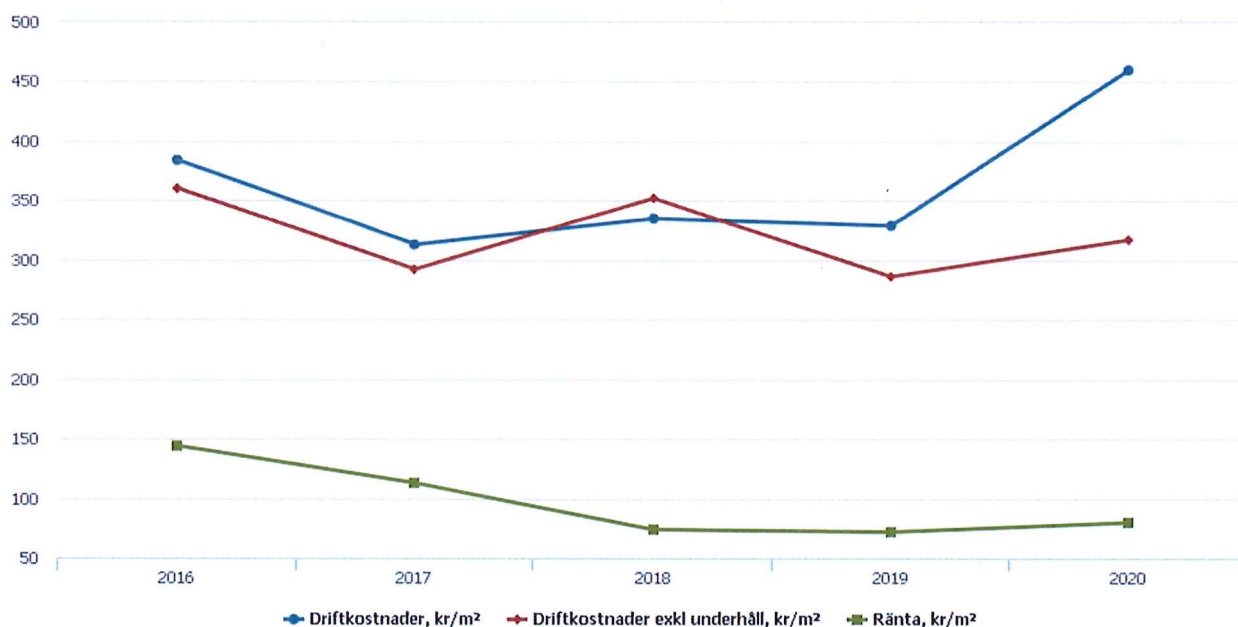
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 7st som upplåts med hyresrätt.

Lagstadgad energideklaration och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes under 2018.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                                               | 3 800   | 3 786   | 3 788   | 3 785   | 3 764   |
| Resultat efter finansiella poster                                             | -1 399  | -118    | -90     | 167     | -477    |
| Årets resultat                                                                | -1 399  | -118    | -90     | 167     | -477    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | -551    | 733     | 747     | 998     | 354     |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -1 001  | 283     | 297     | 548     | 232     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 73      | 73      | 73      | 73      | 20      |
| Balansomslutning                                                              | 111 105 | 110 257 | 109 905 | 110 342 | 110 434 |
| Soliditet %                                                                   | 71      | 71      | 71      | 69      | 68      |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %             | 37      | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %             | 210     | 286     | 410     | 303     | 146     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 460     | 329     | 335     | 313     | 384     |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 317     | 321     | 352     | 292     | 360     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 80      | 81      | 83      | 113     | 144     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 133     | 208     | 178     | 128     | 75      |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 4 801   | 5 138   | 5 144   | 5 552   | 5 552   |
| Genomsnittsränta                                                              | 1,61    | 1,56    | 1,55    | 2,02    | 2,56    |



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                   | Bundet            |                     |                    |                 | Fritt               |                   |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
|                                     | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början             | 74 774 477        | 5 299 360           | 0                  | 1 242 588       | -3 525 923          | -117 598          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut    |                   |                     |                    |                 | -117 598            | 117 598           |
| Reservering underhållsfond          |                   |                     |                    | 450 000         |                     |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                   |                     |                    | -876 443        |                     |                   |
| Förändring av underhållsfond        |                   |                     |                    |                 | 426 443             |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 301 966         | 1 798 034           | 0                  |                 |                     |                   |
| Årets resultat                      |                   |                     |                    |                 |                     | -1 399 321        |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>76 076 443</b> | <b>7 097 394</b>    | <b>0</b>           | <b>816 145</b>  | <b>-3 217 078</b>   | <b>-1 399 321</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 643 522        |
| Årets resultat                          | -1 399 321        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -450 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 876 443           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 616 399</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 616 399**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2   | 3 779 658                | 3 786 018                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3   | 291 514                  | 24 764                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |         | <b>4 071 172</b>         | <b>3 810 782</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |         |                          |                          |
| Driftskostnader och övriga externa kostnader                                | Not 4,5 | -4 078 735               | -2 525 196               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6   | -59 778                  | -58 783                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7   | -848 021                 | -850 294                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |         | <b>-4 986 534</b>        | <b>-3 434 273</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |         | <b>-915 362</b>          | <b>376 509</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |         |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8   | 7 183                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9   | 67                       | 119                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10  | -491 209                 | -494 226                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |         | <b>-483 959</b>          | <b>-494 107</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |         | <b>-1 399 321</b>        | <b>-117 598</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |         | <b>-1 399 321</b>        | <b>-117 598</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 11 | 106 197 187        | 107 038 209        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 12 | 14 000             | 21 000             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>106 211 187</b> | <b>107 059 209</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>106 211 187</b> | <b>107 059 209</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 4 058              | 4 058              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 26 872             | 31 188             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>30 930</b>      | <b>35 246</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 4 863 211          | 3 162 373          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 863 211</b>   | <b>3 162 373</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 894 141</b>   | <b>3 197 618</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>111 105 329</b> | <b>110 256 827</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 83 173 837         | 80 073 837         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 816 145            | 1 242 588          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>83 989 982</b>  | <b>81 316 425</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -3 217 078         | -3 525 923         |
| Årets resultat                               |        | -1 399 321         | -117 598           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 616 399</b>  | <b>-3 643 522</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>79 373 583</b>  | <b>77 672 904</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 18 337 500         | 31 467 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>18 337 500</b>  | <b>31 467 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 11 065 000         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 121 974            | 121 816            |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 11 268             | 7 732              |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 82 121             | 295 121            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 2 113 883          | 691 755            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 394 246</b>  | <b>1 116 424</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>111 105 329</b> | <b>110 256 827</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 aviserar 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              | 100      |
| Standardförbättringar | Linjär              | 100      |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 3 086 946                | 3 036 060                |
| Hyror, bostäder                      | 673 224                  | 741 046                  |
| Hyror, lokaler                       | 19 488                   | 19 488                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 0                        | -10 576                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>3 779 658</b>         | <b>3 786 018</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 263 952                  | 0                        |
| Övriga ersättningar                 | 13 669                   | 12 775                   |
| Ersättningar från hyresgäster       | 540                      | 1 500                    |
| Öresutj.                            | -2                       | 1                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 13 355                   | 10 488                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>291 514</b>           | <b>24 764</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                    | -876 443                 | -298 125                 |
| Reparationer                                 | -214 209                 | -285 569                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt         | -97 548                  | -96 760                  |
| Försäkringspremier                           | -64 783                  | -62 896                  |
| Kabel- och digital-TV                        | -23 160                  | -22 795                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete               | 0                        | -3 938                   |
| Sotning                                      | -2 400                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar                   | -16 910                  | -26 665                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster, jour        | -7 979                   | -7 802                   |
| Snö- och halkbekämpning                      | 0                        | -6 261                   |
| Förhandlingsersättning                       | 0                        | -1 296                   |
| Övriga fastighetskostnader, rivning miljöhus | -91 925                  | 0                        |
| Förbrukningsmaterial                         | -9 993                   | -9 822                   |
| Rep- och underhåll installationer            | -4 414                   | -6 562                   |
| Vatten                                       | -170 216                 | -158 229                 |
| Fastighetsel                                 | -118 044                 | -155 171                 |
| Uppvärmning                                  | -721 802                 | -728 694                 |
| Sophantering och återvinning                 | -205 640                 | -204 986                 |
| Fastighetsskötsel                            | -82 623                  | -94 044                  |
| Trädgårdsskötsel                             | -23 864                  | -20 142                  |
| Städning gemensamma utrymmen                 | -59 157                  | -66 339                  |
| Städning gemensamma utrymmen, extra          | -23 587                  | -7 000                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>                 | <b>-2 814 697</b>        | <b>-2 263 095</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Fritidsmedel                               | -276                                   | -2 782                                 |
| Förvaltningsarvode Ekonomi                 | -84 328                                | -84 219                                |
| Lokalkostnader                             | -400                                   | -900                                   |
| Annonsering m m                            | -438                                   | -5 319                                 |
| IT-kostnader                               | -1 105 155                             | -501                                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -13 375                                | -13 000                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -30 813                                | -31 782                                |
| Juridiska kostnader                        | -900                                   | -1 575                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 844                                 | -16 511                                |
| Telefon och porto                          | -1 053                                 | -1 056                                 |
| Tidskrifter och facklitteratur             | -1 007                                 | -1 007                                 |
| Konsultarvoden                             | -12 000                                | -97 000                                |
| Bankkostnader                              | -2 800                                 | -2 800                                 |
| Övriga externa kostnader, bygglov          | -4 650                                 | -3 647                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 264 038</b>                      | <b>-262 101</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -47 400                                | -46 500                                |
| Övriga personalkostnader       | 0                                      | -300                                   |
| Sociala kostnader              | -12 378                                | -11 983                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-59 778</b>                         | <b>-58 783</b>                         |

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

|                                                                                          | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -747 414                               | -747 414                               |
| Avskrivningar standardförbättringar                                                      | -93 608                                | -93 608                                |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -7 000                                 | -9 273                                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-848 021</b>                        | <b>-850 294</b>                        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag, Länsförsäkringar   | 7 183                                  | 0                                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>7 183</b>                           | <b>0</b>                               |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 67                       | 119                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>67</b>                | <b>119</b>               |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -491 209                 | -494 226                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-491 209</b>          | <b>-494 226</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 73 959 111         | 73 437 611         |
| Mark                                          | 29 360 389         | 29 360 389         |
| Standardförbättringar                         | 9 360 769          | 9 360 769          |
|                                               | <b>112 680 269</b> | <b>112 158 769</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                    |                    |
| Miljöhus                                      | 0                  | 521 500            |
|                                               | <b>0</b>           | <b>521 500</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>112 680 269</b> | <b>112 680 269</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -5 006 794         | -4 259 380         |
| Standardförbättringar                                  | -635 267           | -541 659           |
|                                                        | <b>-5 642 061</b>  | <b>-4 801 039</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -747 414           | -747 414           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -93 608            | -93 608            |
|                                                        | <b>-841 022</b>    | <b>-841 022</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-6 483 083</b>  | <b>-5 642 061</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>106 197 186</b> | <b>107 038 209</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 76 836 797         | 77 677 819         |
| Mark                                                   | 29 360 389         | 29 360 389         |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 96 000 000 | 96 000 000 |
| Lokaler  | 313 000    | 313 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>96 313 000</b> | <b>96 313 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>54 245 000</i> | <i>54 245 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>42 068 000</i> | <i>42 068 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | 52 635         | 52 635         |
|                                                        | <b>52 635</b>  | <b>52 635</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>52 635</b>  | <b>52 635</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -31 635        | -22 362        |
|                                                        | <b>-31 635</b> | <b>-22 362</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -7 000         | -9 273         |
|                                                        | <b>-7 000</b>  | <b>-9 273</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-38 635</b> | <b>-31 635</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>14 000</b>  | <b>21 000</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | 14 000         | 21 000         |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 4 058        | 4 058        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>4 058</b> | <b>4 058</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda driftkostnader                               | 5 790         | 10 106        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 21 082        | 21 082        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>26 872</b> | <b>31 188</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 2 128            | 2 128            |
| Företagskonto               | 1 778 499        | 989 749          |
| Transaktionskonto           | 3 082 585        | 2 170 496        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 863 211</b> | <b>3 162 373</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                | 29 402 500        | 31 467 500        |
| Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut | -11 065 000       | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                       | <b>18 337 500</b> | <b>31 467 500</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,09%      | 2021-05-06          | 3 500 000,00         | 0,00                    | 2 000 000,00        | 1 500 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,57%      | 2021-07-30          | 9 500 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 9 500 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,69%      | 2022-10-30          | 12 000 000,00        | 0,00                    | 0,00                | 12 000 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,39%      | 2023-06-01          | 6 467 500,00         | 0,00                    | 65 000,00           | 6 402 500,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>31 467 500,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>2 065 000,00</b> | <b>29 402 500,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår), som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra, redovisas i bokslutet som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 18 337 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 121 974        | 121 816        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>121 974</b> | <b>121 816</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2020-12-31    | 2019-12-31   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 11 268        | 7 732        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>11 268</b> | <b>7 732</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                              | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga skulder               | 76 840        | 289 840        |
| Oidentifierade inbetalningar | 5 281         | 5 281          |
| <b>Summa övriga skulder</b>  | <b>82 121</b> | <b>295 121</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 68 113           | 72 928         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 661              | 11 315         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 517 529          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 14 637           | 17 388         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 81 959           | 79 481         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 9 494            | 18 963         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 104 510        | 184 000        |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 316 980          | 307 679        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 113 883</b> | <b>691 755</b> |

**Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 46 600 000 | 46 600 000 |

**Styrelsens underskrifter**

Kalmar 210414  
Ort och datum

Birgitta Hjalmarsson  
Birgitta Hjalmarsson

Helena Berglund  
Helena Berglund

Mats Thörnblad  
Mats Thörnblad

Anette Stenlund  
Anette Stenlund

Fredrik Alfredsson  
Fredrik Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2021

Franz Lindström  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Furan 7, org.nr 769623-1229

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Furan 7 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Furan 7 för år 2020 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

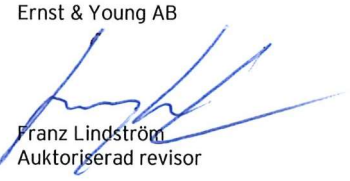
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Kalmar den 17 april 2021

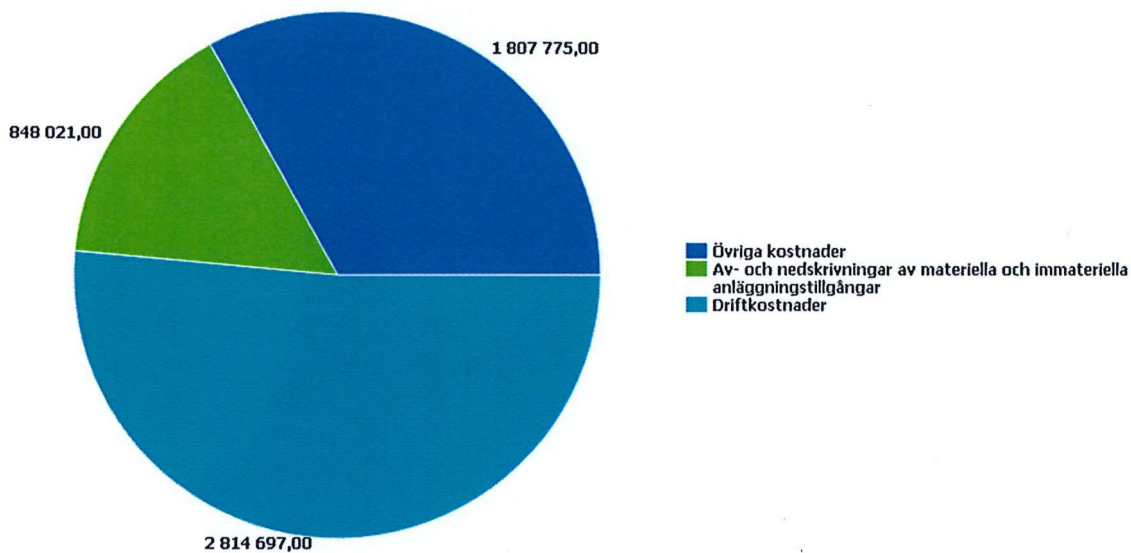
Ernst & Young AB



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

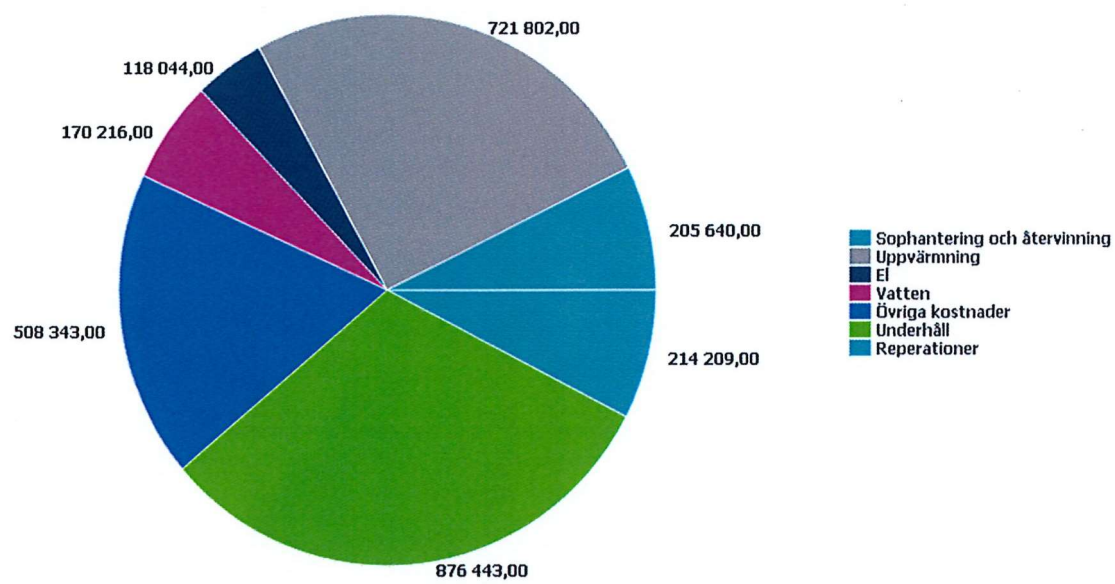
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 2 814 697        | 2 263 095        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 1 264 038        | 262 101          |
| Personalkostnader                                                           | 59 778           | 58 783           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 848 021          | 850 294          |
| Finansiella poster                                                          | 483 959          | 494 107          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>5 470 493</b> | <b>3 928 380</b> |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr                                          | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund                | 82 623           | 94 044           |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra                | 23 864           | 20 142           |
| Systematiskt brandskyddsarbete                       | 0                | 3 938            |
| Inre skötsel/städ grund                              | 59 157           | 66 339           |
| Inre skötsel/städ extra                              | 23 587           | 7 000            |
| Sotning                                              | 2 400            | 0                |
| Obligatorisk ventilationskontroll                    | 0                | 10 125           |
| Hissbesiktning                                       | 16 910           | 16 540           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster,jour              | 7 979            | 7 802            |
| Snö- och halkbekämpning                              | 0                | 6 261            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                        | 5 799            | 50 837           |
| Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering  | 0                | 5 559            |
| Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material | 11 443           | 0                |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj             | 0                | 619              |
| Rep gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 0                | 25 325           |
| Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning       | 76 507           | 6 882            |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet              | 37 647           | 10 439           |
| Rep install utg för köpta tj Värme                   | 2 558            | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation             | 0                | 56 040           |
| Rep install utg för köpta tj El                      | 19 118           | 6 870            |
| Rep install utg för köpta tj Hissar                  | 47 806           | 38 338           |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem               | 525              | 9 785            |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak                    | 11 595           | 46 875           |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fasader                | 0                | 3 375            |
| Rep markytor utg för köpta tj                        | 0                | 1 988            |
| Rep markytor utg för köpta tj Planteringar           | 1 212            | 970              |
| Vattenskador                                         | 0                | 21 667           |
| UH gemensamma utrymmen, ombyggnad undercentral       | 116 250          | 0                |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning        | 76 639           | 0                |
| UH huskropp utg för köpta tj Fönster                 | 176 275          | 0                |
| UH huskropp utg för köpta tj Balkonger               | 0                | 298 125          |
| UH Markytor utg för köpta tj                         | 507 279          | 0                |
| Fastighetsel                                         | 118 044          | 155 171          |
| Uppvärmning                                          | 721 802          | 728 694          |
| Vatten                                               | 170 216          | 158 229          |
| Sophämtning                                          | 205 640          | 204 986          |
| Fastighetsförsäkring                                 | 64 783           | 62 896           |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                 | 23 160           | 22 795           |
| Förhandlingsersättning                               | 0                | 1 296            |
| Övriga fastighetskostnader                           | 91 925           | 0                |
| Fastighetsskatt                                      | 97 548           | 96 760           |
| Förbrukningsmaterial                                 | 9 993            | 9 822            |
| Rep och UH av installationer                         | 4 414            | 6 562            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                          | <b>2 814 697</b> | <b>2 263 095</b> |



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Arsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# BRF Furan 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Furan 7 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)

