

Styrelsen för Brf Furan i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Ädelgranen 10 i Oxelösund som färdigställdes år 1957-1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens nu gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket den 9 december 2016.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Oxelösunds kommun.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 oktober 2018. På stämman deltog 39 medlemmar varav 35 var röstberättigade.

Viveca Sjöblom, Sinikka och Aimo Konttinen avsåg sig uppdraget i styrelsen under perioden. Karl-Henrik Sigerhed flyttat från föreningen 1 maj 2019

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Boris Klintsjö	ordförande	vald t.o.m okt. 2019
Sinikka Konttinen	vice ordförande	vald t.o.m okt. 2020
Bertil Strömwall	sekreterare	vald t.o.m okt. 2020
Tommy Larsson	ledamot	vald t.o.m okt. 2019
Sten Olsson	ledamot	vald t.o.m okt. 2020
Viveca Sjöblom	ledamot	vald t.o.m okt. 2020
Torbjörn Klintsjö	suppleant	vald t.o.m okt.2019
Karl-Henrik Sigerhed	suppleant	vald t.o.m okt 2019
Aimo Konttinen	suppleant	vald t.o.m okt 2019
Joakim Andersson	suppleant	vald t.o.m okt 2019

Firmatecknare har varit två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 9 sammanträden under året.

Revisor

Revisorer har under året varit Carina Landin och Marlené Bergman, valda av föreningen.

Valberedning

På förfrågan på stämman om någon ville ta på sig uppdraget. Inget gehör från deltagarna av den anledningen har sittande styrelse uppdraget.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Ädelgranen 10 i Oxelösunds kommun med adress Trädgårdsgatan 7, 9 och 11. Husen färdigställdes år 1957-1960 och innehåller 85 bostäder om 5007 m², 1 lokal om 129 m², 22 st garageplatser samt 37 bilparkeringsplatser. Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

17 st.	1 rum och kök/kokvrå/kokskåp
39 st.	2 rum och kök
29 st.	3 rum och kök

Under senare år har följande yttre underhållsåtgärder respektive investeringar genomförts:

Stambyte	1996	LED-armaturer trapphus+hiss	2016/2017
Renovering av badrum	1996	LED-armaturer källargångar	2016
Inglasning av balkong	2008	Rengöring av ventilation vid spis,	
Radonmätning	2008	toalett, tvättstugor	2016/2017
PCB	2008	Upprustning torkrum	2017
Byte till säkerhetsdörrar	2009	Målning källargångar 7:an+9:an	2017
Nytt tak 11:an	2010	Smörjning, justering fönster	
Isolering vindar, 7a+b, 11	2012	(ej balkongfönster)	2017
Datorisering undercentral	2013	Motionsrum inrättas	2017
Rengöring av fasad+tak	2013	Stamspolning	2018
Elektrodslänga källarkorridor	2015	Energideklaration	2018
Betongkantsten innergård	2015	Ny fasad 11:an	2018
Betongkantsten vid 11:an	2016	LED belysning utomhus	2018
Fibernätverk	2016	Målning källargång 11:an	2018
Solceller, nytt tegeltak	2016	Byte av garageportar	2018
Sammanslagning av		Nytt tak/belysning f. lokalen	2019
fastighetsmätare 7:an + 9:an	2016	Home Solution Elnätsanslutning	2019
		Samtliga lägenheter Bredband	2019

Radonvärdet låg under gränsvärdet på 200 becquerels.
Ingen PCB upptäcktes.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Jourverksamhet
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät, t o m april 2019
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och renhållning

Home Solution i Sverige AB
ComHem
IF Skadeförsäkring
Fora
Kone AB
Inspecta Sweden AB
Enreduce Energy Control AB
Telecom 3 Sverige AB
TeliaSonera Sverige AB

Elavtal, el och nät, fr o m maj 2019
TV + bredband
Fastighetsförsäkring
Avtalsförsäkringar
Hisservice
Hissbesiktning
Energikontroll
Bredband
Telefon, t o m juni 2019

Övrig föreningsinformation

- Takterrass, grillberså, motionsrum och hobbyrum får användas av föreningens medlemmar.
- Samlingslokalen med pentry får hyras även av utomstående.
- Föreningen har anordnat gymnastik enligt Riksförbundet Hjärt/Lungs program.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostäder överlåtit.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 96 varav 84 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Den som blir godkänd att hyra ut i andra hand ska betala 10% till föreningen på gällande prisbasbelopp.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årsavgifter bostäder, tkr	2 737	2 737	2 737	2 737	2 737
Årets resultat, tkr	289	328	423	654	614
Balansomslutning, tkr	17 003	14 742	15 262	15 713	13 374
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	547	547	547	547	547
Driftskostnad, kr/kvm	259	260	228	312	316
Ränta, kr/kvm	32	28	28	27	55
Lån, kr/kvm	1 936	1 548	1 729	1 764	1 661
Fond för yttre underhåll, tkr	4 585	4 752	4 330	3 676	3 062
Soliditet (%)	35	38	35	31	32

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	288 247	4 751 592	290 292	328 019	5 658 150
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			328 019	-328 019	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		78 948	-78 948		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-245 161	245 161		0
Årets resultat				289 479	289 479
Belopp vid årets utgång	288 247	4 585 379	784 524	289 479	5 947 629

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	784 525
Årets resultat	<u>289 479</u>
	1 074 004

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-142 239
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>78 948</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	-63 291
Till balanserat resultat överförs	<u>1 137 295</u>
	1 074 004

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-06-30	4 585 379
Förändring underhåll	<u>-63 291</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	4 522 088

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 814 562	2 859 845
Summa rörelseintäkter		2 814 562	2 859 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 332 536	-1 336 724
Övriga externa kostnader	4	-151 676	-162 713
Underhåll enligt plan	5	-142 239	-245 162
Personalkostnader och arvoden	6	-229 873	-213 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 335	-430 354
Summa rörelsekostnader		-2 365 659	-2 388 521
Rörelseresultat		448 903	471 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 703	1 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 127	-145 072
Summa finansiella poster		-159 424	-143 305
Resultat efter finansiella poster		289 479	328 019
Årets resultat		289 479	328 019

Balansräkning

Not
1

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	16 497 082	13 550 499
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	11 131	28 175
Summa materiella anläggningstillgångar		16 508 213	13 578 674

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag		55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000

Summa anläggningstillgångar		16 563 213	13 633 674
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		431	0
Övriga fordringar		24 758	41 440
Avräkningskonto HSB Södermanland		272 246	984 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	142 534	80 427
Summa kortfristiga fordringar		439 969	1 106 529

Kassa och bank

Kassa och bank	11	97	1 482
Summa kassa och bank		97	1 482

Summa omsättningstillgångar		440 066	1 108 011
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		17 003 279	14 741 685
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not
1

2019-06-30

2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		288 247	288 247
Fond för yttre underhåll		4 585 379	4 751 593
Summa bundet eget kapital		4 873 626	5 039 840

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		784 525	290 292
Årets resultat		289 479	328 019
Summa fritt eget kapital		1 074 004	618 311

Summa eget kapital		5 947 630	5 658 151
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	4 920 046	7 725 512
Summa långfristiga skulder		4 920 046	7 725 512

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv		16 139	3 080
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 005 466	222 896
Leverantörsskulder		141 523	67 859
Aktuella skatteskulder		11 084	5 202
Övriga skulder	15	648 045	608 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	313 346	450 464
Summa kortfristiga skulder		6 135 603	1 358 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 003 279	14 741 685
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 40 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,76 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 010 754 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter	2 736 564	2 736 564
Hyrer	159 190	154 500
Hysesbortfall	-2 630	-11 310
Intäkter konsumtionsavgift	138 055	127 836
Övriga intäkter	8 382	46 004
Avsättning inre fond	-224 999	-193 749
Summa nettoomsättning	2 814 562	2 859 845

Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 754	16 445
Löpande underhåll	88 869	150 638
Elavgifter	81 012	62 870
Uppvärmningsavgifter	420 972	444 620
Vatten och avlopp	225 774	205 376
Sophämtning	94 754	91 613
Försäkringar	66 664	64 350
Kabel-TV/bredband	78 319	68 391
Fastighetsskötsel	162 154	113 616
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	91 890	83 960
Övriga kostnader	14 373	34 845
Summa driftskostnader	1 332 535	1 336 724

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Revisionsarvoden	1 313	1 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	90 672	84 072
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	5 250
Övriga förvaltningskostnader	11 978	671
Konsultarvoden	8 950	34 917
Bankkostnader	665	0
Möteskostnader	6 585	5 177
Överlåtelseavgift	6 902	10 150
Pantförskrivningsavgift	4 135	4 073
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 741	1 173
Kreditupplysning	540	945
Kontorsmaterial och trycksaker	13 179	11 029
Telefon	5 016	3 888
Inkassokostnader	0	55
Summa övriga externa kostnader	151 676	162 713

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Underhåll enligt plan	142 239	245 162
Summa underhåll enligt plan	142 239	245 162

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löner anställda	40 500	37 564
Arvode styrelse	57 935	121 670
Arvode föreningsvald revisor	800	600
Övriga arvoden	69 502	2 875
Kostnadsersättningar	166	1 600
Sociala avgifter	39 118	39 080
Övriga personalkostnader	21 852	10 180
Summa personalkostnader och arvoden	229 873	213 569

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 469 668	24 469 668
Ingående anskaffningsvärde mark	245 000	245 000
Årets investeringar	3 455 918	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 170 586	24 714 668
Ingående avskrivningar	-11 164 169	-10 733 815
Årets avskrivningar	-509 335	-430 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 673 504	-11 164 169
Utgående redovisat värde	16 497 082	13 550 499
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 200 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	426 000	426 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	363 000	290 000
Totalt taxeringsvärde	28 789 000	26 316 000

Fastighetsbeteckning: Ädelgranen 10

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	539 432	539 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539 432	539 432
Ingående avskrivningar enligt plan	-539 432	-539 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-539 432	-539 432
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	28 175	28 175
Årets investeringar	2 998 924	0
Årets investeringar, aktiverade	-3 010 968	0
Omklassificeringar, avslagen byggansökan	-5 000	0
Utgående redovisat värde	11 131	28 175

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 534	80 427
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 534	80 427

Not 11 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Kassa	97	1 482
Summa kassa och bank	97	1 482

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek	1,43	2019-07-02	882 570	882 570
Stadshypotek	2,51	2025-07-30	1 336 563	1 336 563
Stadshypotek	1,35	2019-09-30	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	1,65	2021-12-30	1 808 328	1 989 160
Stadshypotek	1,65	2021-12-30	1 998 051	2 040 115
Stadshypotek	1,43	2019-08-16	2 200 000	0
			9 925 512	7 948 408
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 782 570	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-222 896	-222 896
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 920 046	7 725 512

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	891 584
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 811 032

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Uttagna fastighetsinteckningar	13 945 000	13 945 000
Summa ställda säkerheter	13 945 000	13 945 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 005 466	222 896
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 005 466	222 896

Not 15 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Personalens källskatt	21 821	20 019
Lagstadgade sociala avgifter	13 179	13 300
Övriga kortfristiga skulder	0	10 000
Medlemmars reparationsfond/inre fond	613 045	565 203
Summa övriga kortfristiga skulder	648 045	608 522
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	565 203	439 011
Uttag under året	-177 157	-67 557
Avsättning	224 999	193 749
Utgående värde	613 045	565 203

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	9 901	5 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 243	196 659
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	240 454	248 063
Avtalsplacerade betalningar	2 750	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 348	450 464

Oxelösund den 2019-



Boris Klintsjö



Bertil Strömvall



Tommy Larsson



Sten Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-09-28



Carina Landin
Av föreningen vald revisor



Marlené Bergman
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Furan i Oxelösund,
organisationsnummer 719000-0203**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Furan i Oxelösund för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oxelösund 2019-09-28



Carina Landin
Av föreningen vald revisor



Marlené Bergman
Av föreningen vald revisor