

Årsredovisning 2019

BRF FURAN
716419-4602

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 1985-10-07.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Duvan 5 i Sundbyberg Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 21 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Furuvägen 24-26 Sundbyberg.

Lägenhetsfördelning:

<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
11	9	1

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygghansa. I detta ligger också en ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Styrelsens sammansättning

Gabriela Camano Lundin	Ordförande
Leif Nicklagård	Ledamot
Lena Svensson	Ledamot
Sara Ny	Ledamot
Sebastian Viktor Rönn	Ledamot
Daniel Cadei	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening

Revisorer

Bo Eskilsson	Internrevisor	
Martin Rana	Revisor	Parameter Revision AB

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'R'.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bibehållit avgiftsnivån sedan 2014. Ingen förändring av avgiften är planerad, dock kommer en avgiftsfri månad att genomföras under mars 2020 för boende i föreningen.

Vi ser ännu ett år med goda finanser. Föreningens starka kassa och positiva kassaflöde har medfört att föreningen haft utrymme att amortera 300 tkr under 2019. Föreningen avser att fortsätta amortera nästkommande räkenskapsår. Styrelsen övervakar regelbundet låneportföljen utifrån riskexponering.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Övriga uppgifter

Händelser under 2019

- Under året har föreningen anordnat en vårstädning och en höststädning. De boende sköter även om gräsytor runt huset efter rullande schema
- Radonmätning, enligt kommunens krav, utfördes i båda husen under våren
- Åtgärder kring fukten på 24:an utförda enligt rekommendationer från extern leverantör med fuktexpertis

Nästa års verksamhet 2020

- Styrelsen kommer fortsätta med försäkringsärendet gällande underhåll av fukten på 24:an
- Elskåpen kommer att uppgraderas från 16 amp till 20 amp
- Förnya vår energideklaration genom ny besiktning på plats
- Rengöring och injustering av ventilationssystemet i samband med OVK-besiktningen

Slutord

Styrelsen är tacksam för det stöd och engagemang som visats av medlemmarna genom de uppdrag de åtagit sig och de initiativ som tagits för den gemensamma trivseln i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 260	1 359	1 360	1 359
Resultat efter fin. poster	-27	51	63	88
Soliditet, %	84	83	83	82
Yttre fond	597	463	352	242
Taxeringsvärde	50 600	42 200	42 200	42 200
Bostadsyta, kvm	1 783	1 783	1 783	1 783
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	625	625	625	625
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 546	6 719	6 999	7 112
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	0,98	1,03	1,44
Belåningsgrad, %	15,70	16,12	16,79	17,06

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	60 410	-	-	60 410
Fond, yttre underhåll	463	-	135	597
Balanserat resultat	177	51	-135	94
Årets resultat	51	-51	-27	-27
Eget kapital	61 101	0	-27	61 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	94
Årets resultat	-27
Totalt	68

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135
Balanseras i ny räkning	-67
	68

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials:

 SN Pr
 ER

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 260	1 359
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 260	1 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-673	-718
Övriga externa kostnader	7	-83	-84
Personalkostnader	8	-57	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331	-331
Summa rörelsekostnader		-1 145	-1 187
Rörelseresultat		116	172
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-142	-121
Summa finansiella poster		-142	-121
Resultat efter finansiella poster		-27	51
Årets resultat		-27	51

sn
K

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	72 175	72 506
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>72 175</i>	<i>72 506</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	11	11
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>11</i>	<i>11</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><u>72 185</u></u>	<u><u>72 517</u></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	2
Övriga fordringar	12	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45	46
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>54</i>	<i>49</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		827	1 374
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>827</i>	<i>1 374</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><u>881</u></u>	<u><u>1 423</u></u>
Summa tillgångar		<u><u>73 066</u></u>	<u><u>73 939</u></u>

sn
R
K
H

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 410	60 410
Fond för yttre underhåll		597	463
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>61 007</i>	<i>60 873</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		94	177
Årets resultat		-27	51
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>68</i>	<i>229</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>61 075</i></u>	<u><i>61 101</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 672	12 480
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>11 672</i>	<i>12 480</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51	94
Skatteskulder		43	28
Övriga kortfristiga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	224	233
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>319</i>	<i>358</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>73 066</u>	<u>73 939</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Sn", "R", and "H".

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Furan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 200 år (0,5 %)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	106	108
Intäktsreduktion	-93	0
Årsavgifter, bostäder	1 115	1 115
Övriga intäkter	132	135
Summa	1 260	1 359

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	19	33
Fastighetsskötsel	46	64
Snöskottning	24	40
Städning	29	29
Trädgårdsarbete	5	0
Övrigt	6	6
Summa	129	171
Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	28	0
Reparationer	28	83
Summa	55	83
Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	136	129
Sophämtning	28	26
Uppvärmning	180	184
Vatten	51	50
Summa	397	389
Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	18	18
Fastighetsförsäkringar	46	43
Fastighetsskatt	29	14
Summa	93	75
Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	39	25
Revisionsarvoden	22	20
Övriga förvaltningskostnader	21	39
Summa	83	84

SN
P
L

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	13	12
Styrelsearvoden	44	41
Summa	57	53

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	142	120
Summa	142	121

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 610	74 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 610	74 610
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 104	-1 772
Årets avskrivning	-331	-331
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 435	-2 104
Utgående restvärde enligt plan	72 175	72 506
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 340</i>	<i>8 340</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000	28 000
Taxeringsvärde mark	19 600	14 200
Summa	50 600	42 200

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar	11	11
Summa	11	11

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	0
Summa	2	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	18	18
Försäkringspremier	12	11
Förvaltning	10	10
Räntor	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	45	46

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-12-30	0,99 %	2 800	2 800
Stadshypotek	2022-12-30	1,34 %	4 180	4 680
Stadshypotek	2022-03-01	1,05 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2020-03-13	0,98 %	2 693	3 000
Summa			11 672	12 480

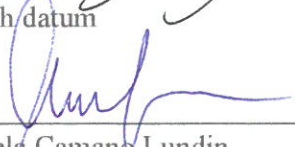
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	15	13
Förutbetalda avgifter/hyror	102	102
Löner	43	43
Sociala avgifter	13	13
Uppvärmning	23	25
Utgiftsräntor	8	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9
Summa	224	233

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 200	14 200
Summa	14 200	14 200

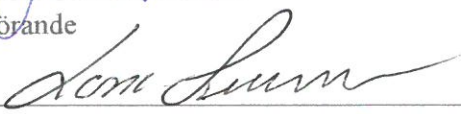
Handwritten signatures and initials in blue ink.

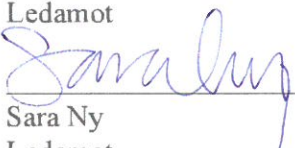
Underskrifter

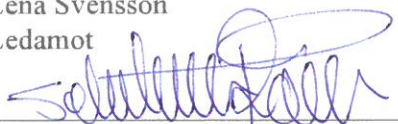
Sundbyberg, 2020-03-27
Ort och datum


Gabriela Camano Lundin
Ordförande


Leif Nicklagård
Ledamot

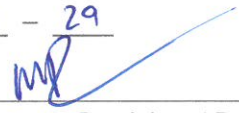

Lena Svensson
Ledamot


Sara Ny
Ledamot


Sebastian Viktor Rönn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 29


Bo Eskilsson
Internrevisor


Parameter Revision AB
Martin Rana
Revisor, auk. t.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Furan
Org.nr. 716419-4602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Furan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

Stockholm den 29/4-2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor



Bo Eskilsson

Intern revisor