

Årsredovisning 2020

BRF FURAN

716419-4602



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FURAN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 och har sitt säte i Sundbybergs kommun.

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 bostadsrättslägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Furuvägen 24-26 Sundbyberg.

Lägenheter:

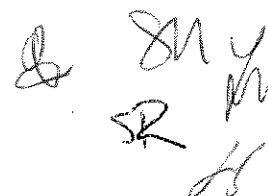
<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
11	9	1

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring. I detta ligger också en ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare och bostadstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lena Svensson	Ordförande
Leif Nicklagård	Ledamot
Gabriela Camano Lundin	Ledamot
Sara Ny	Ledamot
Sebastian Viktor Rönn	Ledamot
Mandana Kolahdozan	Suppleant



FIRMATECKNING

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

REVISORER

Bo Eskilsson Internrevisor
Martin Rana Auktoriserad Revisor Parameter Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Detta år hölls det via telefonmöte och anledningen till det var pandemin Covid 19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har behållit avgiftsnivåer sedan 2014. Ingen förändring av avgiften är planerad, dock kommer en avgiftsfri månad att genomföras under februari månad 2021 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 492 500 kr under 2020. Föreningen avser att fortsätta amortera nästkommande räkenskapsår. Styrelsen övervakar regelbundet låneportföljen utifrån riskexponering.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Craft Tech Sverige AB. Trädgårdsarbete.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Händelser under 2020

- Under 2020 har vi outsourcat full trädgårdsservice med gräsklippning, rensning av rabatter, alla gångar rena från skräp och ogräs med mera. Resultatet har varit mycket positivt.
- Förnyad besiktning av vår energideklaration för fastigheterna.
- Genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Rengöring och justering av ventilationssystemet har utförts.
- Gemensamma elskåpen för de båda fastigheterna har uppgraderats från 16 amp till 20 amp.
- Årlig spolning av vvs-rören för lägenheterna på nedre botten i båda fastigheterna har genomförts.
- Fyra tallar har fällts på grund av sjukdom och för nära fastigheten.
- Eventuella åtgärder på fukten på 24:an har diskuterats, som det ser ut nu kommer vi troligen att kunna avsluta projektet 2021.

Nästa års verksamhet 2021

- Målet är att avsluta projektet med fuktskadan under 2021.
- Fortsatt avtal med trädgårdsserviceföretaget.
- Enligt underhållsplan inga fastslagna stora åtgärder för 2021 gällande fastigheterna.

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 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 235	1 260	1 359	1 360
Resultat efter fin. poster	-172	-27	51	63
Soliditet, %	84	84	83	83
Yttre fond	732	597	463	352
Taxeringsvärde	50 600	50 600	42 200	42 200
Bostadsyta, kvm	1 783	1 783	1 783	1 783
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	573	625	625	625
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 270	6 546	6 719	6 999
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,17	0,98	1,03
Belåningsgrad, %	15,04	15,70	16,12	16,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	60 410	-	-	60 410
Fond, yttre underhåll	597	-	135	732
Balanserat resultat	94	-27	-135	-67
Årets resultat	-27	27	-172	-172
Eget kapital	61 075	0	-172	60 903

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-67
Årets resultat	-172
Totalt	<u>-239</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135
Balanseras i ny räkning	-374
	<u>-239</u>

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

B
SR
SN

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 235	1 260
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 235	1 260
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-818	-673
Övriga externa kostnader	7	-80	-83
Personalkostnader	8	-55	-57
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331	-331
Summa rörelsekostnader		-1 284	-1 145
RÖRELSERESULTAT		-49	116
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-123	-142
Summa finansiella poster		-123	-142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-172	-27
ÅRETS RESULTAT		-172	-27

8 Rå
SN

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	71 843	72 175
Summa materiella anläggningstillgångar		71 843	72 175
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	11	11
Summa finansiella anläggningstillgångar		11	11
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 854	72 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7
Övriga fordringar	12	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49	45
Summa kortfristiga fordringar		51	54
Kassa och bank			
Kassa och bank		544	827
Summa kassa och bank		544	827
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596	881
SUMMA TILLGÅNGAR		72 450	73 066

g R
sn

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 410	60 410
Fond för yttre underhåll		732	597
Summa bundet eget kapital		61 142	61 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-67	94
Årets resultat		-172	-27
Summa fritt eget kapital		-239	68
SUMMA EGET KAPITAL		60 903	61 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 980	11 672
Summa långfristiga skulder		8 980	11 672
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 200	0
Leverantörsskulder		63	51
Skatteskulder		59	43
Övriga kortfristiga skulder		26	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	219	224
Summa kortfristiga skulder		2 567	319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 450	73 066

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Furan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	104	106
Intäktsreduktion	0	-93
Årsavgifter, bostäder	1 022	1 115
Övriga intäkter	109	132
Summa	1 235	1 260

Handwritten signatures and initials:
A, SR, SV, SN, dl

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	82	19
Fastighetsskötsel	46	46
Snöskottning	5	24
Städning	27	29
Trädgårdsarbete	102	5
Övrigt	6	6
Summa	269	129

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	0	28
Reparationer	39	28
Summa	39	55

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	157	136
Sophämtning	29	28
Uppvärmning	176	180
Vatten	54	51
Summa	415	397

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	18	18
Fastighetsförsäkringar	47	46
Fastighetsskatt	30	29
Summa	95	93

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	41	39
Revisionsarvoden	22	22
Övriga förvaltningskostnader	17	21
Summa	80	83

[Handwritten signatures and initials]

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	12	13
Styrelsearvoden	43	44
Summa	55	57

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123	142
Summa	123	142

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 610	74 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 610	74 610

Ingående ackumulerad avskrivning	-2 435	-2 104
Årets avskrivning	-331	-331
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 767	-2 435

Utgående restvärde enligt plan	71 843	72 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 340</i>	<i>8 340</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 000	31 000
Taxeringsvärde mark	19 600	19 600
Summa	50 600	50 600

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	11	11
Summa	11	11

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	2	2

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	18	18
Försäkringspremier	12	12
Förvaltning	15	10
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	5
Summa	49	45

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-12-30	0,99 %	2 800	2 800
Stadshypotek	2022-12-30	1,34 %	4 180	4 180
Stadshypotek	2022-03-01	1,05 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2021-03-15	0,93 %	2 200	2 693
Summa			11 180	11 672
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 200</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
Ei	16	15
Förutbetalda avgifter/hyror	101	102
Löner	43	43
Sociala avgifter	13	13
Uppvärmning	24	23
Utgiftsräntor	1	8
Summa	219	224

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 200	14 200
Summa	14 200	14 200

Sundbyberg, 2021 - 04 - 21
Ort och datum

Ort och datum

Leif Nicklagård
Ledamot

**Sara Ny
Ledamot**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 23

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor