



HSB - där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

## Brf Furan nr 7

718000-1302

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Furan nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 december 2007. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 25 september 2019. På stämman deltog 16 röstberättiga medlemmar. En enhällig stämma fattade det första beslutet att anta förslaget om nya stadgar.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                       |             |                  |
|-----------------------|-------------|------------------|
| Max Jوسفalk           | Ordförande  | vald t.o.m. 2020 |
| Per Sjögren           | Sekreterare | vald t.o.m. 2020 |
| Kjell Blixt           | Ledamot     | vald t.o.m. 2020 |
| Anne-Louise Björndell | Ledamot     | vald t.o.m. 2021 |
| Seng Ngo              | Kassör      | vald t.o.m. 2021 |
| Marlene Lundgren      | Suppleant   | vald t.o.m. 2020 |
| Lena Puman            | Suppleant   | vald t.o.m. 2020 |

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har varit Martin Kabroo med Eva Tautra som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Ola Trané inom BoRevision i Sverige AB.

### Valberedning

Valberedningen har varit Sten Lindell, Anders Enberg och Susanne Erikstedt.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Flottiljen 1 i Eskilstuna kommun med adress Östra Åsgatan 8 A-E i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Husen färdigställdes år 1962 och innehåller 82 bostäder om 4 999 kvm, 1 lokal om 160 kvm, 11 garageplatser och 35 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av HSB Södermanland.

1 av bostäderna om 1 r o k ägs av föreningen och hyrs ut tills vidare enligt avtal fr.o.m. 2019-03-01.

### Lägenhetsfördelning:

|        |               |
|--------|---------------|
| 11 st. | 1 rum och kök |
| 13 st. | 2 rum och kök |
| 46 st. | 3 rum och kök |
| 11 st. | 4 rum och kök |
| 1 st.  | 5 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Stambyte                   | 1995      |
| Balkongrenovering          | 2006      |
| Fönsterbyte                | 2010      |
| Takbyte                    | 2011      |
| Tamburdörrar, belysning    | 2014/2015 |
| Nya postfack               | 2014/2015 |
| Målning trapphus o källare | 2017      |
| Solceller                  | 2019      |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör                | Avtalstyp                              |
|---------------------------|----------------------------------------|
| HSB Södermanland          | Ekonomisk förvaltning                  |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Fjärrvärme, vatten, el och renhållning |
| Com Hem                   | Bredband, tv                           |
| Certego                   | Nyckelservice                          |
| Kone                      | Hissar                                 |
| Eskilstuna kommun         | Gångbanerenhållning                    |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt av styrelsen.

Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### Underhåll och investering

Föreningen har under året investerat i solceller för ca 740 tkr som per bokslutsdagen 2019-12-31 är upptagna som pågående arbete eftersom föreningen har ansökt om statligt solcellsbidrag och vid ev. utbetalning reduceras anskaffningsbeloppet.

Föreningens 10-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2006 och omarbetades under våren 2012. Planen ligger till grund för stämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Inga större planerade underhållsåtgärder för 2020 enligt föreningens underhållsplan.

### Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 107 varav 81 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                 | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter bostäder, tkr *     | 2 607  | 2 618  | 2 618  | 2 618  | 2 618  |
| Årets resultat, tkr             | 309    | 427    | -308   | 453    | 427    |
| Balansomslutning, tkr           | 12 153 | 12 302 | 12 368 | 12 828 | 12 776 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 521    | 524    | 524    | 524    | 524    |
| Driftskostnad, kr/kvm           | 338    | 325    | 319    | 388    | 274    |
| Ränta, kr/kvm                   | 23     | 26     | 34     | 42     | 71     |
| Lån, kr/kvm                     | 1 555  | 1 614  | 1 752  | 1 815  | 1 879  |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 619    | 435    | 935    | 735    | 559    |
| Soliditet (%)                   | 25     | 22     | 19     | 21     | 17     |

\* Lgh 203 som ägs av föreningen debiteras som hyresbostad fr.o.m. 190301.

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.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 521kr/kvm. 2017-01-01 påfördes samtliga lägenheter en bredbandsavgift på 116 kr/månad vilket gör att årsavgiftsnivån inkl. bredbandsavgiften blir 544 kr/kvm.

Budgeten visade inget höjningsbehov och därför planerar styrelsen för att årsavgifterna för 2020 förblir oförändrade.

### Förändring av eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Reserv-<br>fond | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 427 509              | 45 000                  | 30 000          | 435 212                 | 1 387 320              | 427 341           | 2 752 382        |
| Resultatdisposition<br>enligt<br>föreningsstämma                      |                      |                         |                 |                         | 427 341                | -427 341          |                  |
| Reservfond upplöses                                                   |                      |                         | -30 000         |                         | 30 000                 |                   |                  |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         |                 | 200 000                 | -200 000               |                   |                  |
| Ianspråktagande av<br>fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         |                 | -16 547                 | 16 547                 |                   |                  |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                 |                         |                        | 308 552           | 308 552          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                                    | <b>427 509</b>       | <b>45 000</b>           | <b>0</b>        | <b>618 665</b>          | <b>1 661 207</b>       | <b>308 552</b>    | <b>3 060 934</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 661 207        |
| Årets resultat      | <u>308 552</u>   |
|                     | <b>1 969 759</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -20 315          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan       | <u>200 000</u>   |
| Summa förändring yttre underhållsfond                                 | <b>179 685</b>   |
| Till balanserat resultat överförs                                     | <u>1 790 074</u> |
|                                                                       | <b>1 969 759</b> |

|                                                                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31     | 618 665        |
| Förändring underhåll                                           | <u>179 685</u> |
| Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan | <b>798 350</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-01-01</b>  | <b>2018-01-01</b>  |
|---------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                   | <b>1</b>   | <b>-2019-12-31</b> | <b>-2018-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 989 801          | 3 016 417          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 83 495             | 76 922             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 073 296</b>   | <b>3 093 339</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4          | -1 823 756         | -1 755 873         |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -164 601           | -141 658           |
| Underhåll enligt plan                             | 6          | -20 315            | -16 547            |
| Personalkostnader och arvoden                     | 7          | -366 539           | -343 700           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -273 174           | -273 174           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 648 385</b>  | <b>-2 530 952</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>424 911</b>     | <b>562 387</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 6 284              | 4 687              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -122 643           | -139 733           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-116 359</b>    | <b>-135 046</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>308 552</b>     | <b>427 341</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>308 552</b>     | <b>427 341</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                                              | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                                   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | 8          | 9 928 385         | 10 200 084        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                          | 9          | 0                 | 1 475             |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | 740 940           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |            | <b>10 669 325</b> | <b>10 201 559</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                            | 11         | 21 000            | 21 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |            | <b>21 000</b>     | <b>21 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |            | <b>10 690 325</b> | <b>10 222 559</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |            |                   |                   |
| Aktuella skattefordringar                                         |            | 18 106            | 22 884            |
| Övriga fordringar                                                 |            | 17 741            | 1 421             |
| Avräkningskonto HSB Södermanland                                  |            | 777 098           | 718 432           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 12         | 637 521           | 633 093           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |            | <b>1 450 466</b>  | <b>1 375 830</b>  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                                   |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                                   | 13         | 0                 | 700 000           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |            | <b>0</b>          | <b>700 000</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | 14         | 11 741            | 3 884             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |            | <b>11 741</b>     | <b>3 884</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |            | <b>1 462 207</b>  | <b>2 079 714</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                           |            | <b>12 152 532</b> | <b>12 302 273</b> |

| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>                        |            |                   |                   |
| Insatser                                                 |            | 427 509           | 427 509           |
| Reservfond                                               |            | 0                 | 30 000            |
| Upplåtelseavgifter                                       |            | 45 000            | 45 000            |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 618 665           | 435 212           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>1 091 174</b>  | <b>937 721</b>    |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>                         |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | 1 661 207         | 1 387 320         |
| Årets resultat                                           |            | 308 552           | 427 341           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>1 969 759</b>  | <b>1 814 661</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>3 060 933</b>  | <b>2 752 382</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 15, 16     | 4 146 270         | 6 550 570         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>4 146 270</b>  | <b>6 550 570</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 17         | 4 251 800         | 2 169 300         |
| Depositioner                                             |            | 1 000             | 0                 |
| Leverantörsskulder                                       |            | 163 176           | 178 748           |
| Övriga skulder                                           | 18         | 108 875           | 108 918           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 19         | 420 478           | 542 355           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>4 945 329</b>  | <b>2 999 321</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>12 152 532</b> | <b>12 302 273</b> |



## 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.

#### Anläggningstillgångar

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 63 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,77 %.

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 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                                                        | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                                                            | 2 606 786                 | 2 617 956                 |
| Avgiftsbortfall                                                        | -2 234                    | -13 404                   |
| Hyror                                                                  | 259 312                   | 228 260                   |
| Hyresbortfall                                                          | -963                      | 0                         |
| Bredbandsabonnemang & elförbrukning radio- & telekomm.<br>Net4Mobility | 113 837                   | 166 793                   |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift                               | 13 063                    | 16 811                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                           | <b>2 989 801</b>          | <b>3 016 416</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                       | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ersättning från försäkringsbolag                      | 6 691                     | 0                         |
| Lokalhyra radio- & telekomm. Hi3G & Net4Mobility m.m. | 76 804                    | 76 922                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                   | <b>83 495</b>             | <b>76 922</b>             |

### Not 4 Driftskostnader

|                                          | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial m.m.    | 8 971                     | 7 686                     |
| Löpande underhåll                        | 164 129                   | 74 934                    |
| Elavgifter                               | 208 916                   | 214 628                   |
| Uppvärmningsavgifter                     | 597 787                   | 626 322                   |
| Vatten och avlopp                        | 206 020                   | 221 080                   |
| Sophämtning                              | 147 528                   | 141 315                   |
| Övrig renhållning                        | 3 686                     | 3 590                     |
| Försäkringar                             | 64 171                    | 61 895                    |
| Kabel-TV/bredband                        | 221 918                   | 220 882                   |
| Fastighetsskötsel                        | 59 096                    | 56 302                    |
| Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt | 124 034                   | 119 364                   |
| Övriga kostnader                         | 17 500                    | 7 875                     |
| <b>Summa driftskostnader</b>             | <b>1 823 756</b>          | <b>1 755 873</b>          |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                                       | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden                                      | 11 000                    | 11 000                    |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal        | 96 808                    | 93 452                    |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar | 5 780                     | 5 580                     |
| Övriga förvaltningskostnader                          | 700                       | 0                         |
| Konsultarvoden                                        | 12 000                    | 0                         |
| Bankkostnader                                         | 1 010                     | 860                       |
| Möteskostnader                                        | 10 378                    | 5 420                     |
| Fritidsverksamhet                                     | 0                         | 2 025                     |
| Överlåtelseavgift                                     | 9 277                     | 9 102                     |
| Pantförskrivningsavgift                               | 3 710                     | 7 705                     |
| Kreditupplysning                                      | 1 215                     | 1 080                     |
| Kontorsmaterial och trycksaker                        | 3 286                     | 2 290                     |
| Datakommunikation                                     | 2 160                     | 369                       |
| Övriga externa kostnader                              | 6 958                     | 2 775                     |
| Inkassokostnader                                      | 319                       | 0                         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                 | <b>164 601</b>            | <b>141 658</b>            |

### Not 6 Underhåll enligt plan

|                                    | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll enligt plan              | 20 315                    | 16 547                    |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>20 315</b>             | <b>16 547</b>             |

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

|                                            | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner anställda                            | 194 263                   | 188 777                   |
| Arvode styrelse                            | 64 400                    | 52 000                    |
| Arvode föreningsvald revisor               | 6 000                     | 2 000                     |
| Övriga arvoden                             | 6 000                     | 4 500                     |
| Sociala avgifter                           | 95 876                    | 89 165                    |
| Övriga personalkostnader                   | 0                         | 7 257                     |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>366 539</b>            | <b>343 699</b>            |

Föreningen har en anställd.

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962.

|                                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 15 348 111        | 15 348 111        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 348 111</b> | <b>15 348 111</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 148 026        | -4 876 327        |
| Årets avskrivningar                             | -271 699          | -271 699          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 419 725</b> | <b>-5 148 026</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 928 386</b>  | <b>10 200 085</b> |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 31 000 000        | 27 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                | 581 000           | 539 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 13 600 000        | 11 200 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                   | 531 000           | 434 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>45 712 000</b> | <b>39 173 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Flottiljen 1

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 34 405         | 34 405         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>34 405</b>  | <b>34 405</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -32 930        | -31 455        |
| Årets avskrivning enligt plan                   | -1 475         | -1 475         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-34 405</b> | <b>-32 930</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>1 475</b>   |

### Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

|                                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0              | 0          |
| Årets investeringar: solceller                  | 740 940        |            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>740 940</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>740 940</b> | <b>0</b>   |

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                                     | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Föreningen äger lgh 203 i Brf Furan nr 7            | 21 000        | 21 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>21 000</b> | <b>21 000</b> |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 649          | 1 664          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 635 872        | 631 429        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>637 521</b> | <b>633 093</b> |

### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

|                                       | 2019-12-31 | 2018-12-31     |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Räntebärande konto HSB                | 0          | 700 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>0</b>   | <b>700 000</b> |

### Not 14 Kassa och bank

|                              | 2019-12-31    | 2018-12-31   |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Kassa                        | 859           | 1 202        |
| Bankkonto Sparbanken Rekarne | 10 882        | 2 682        |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>11 741</b> | <b>3 884</b> |

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut                                          | Räntesats<br>% | Konv datum | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                                   | 1,67           | 2020-11-25 | 4 141 800                | 4 301 100                |
| Nordea Bank AB                                        | 1,22           | 2021-09-15 | 1 058 770                | 1 108 770                |
| Nordea Bank AB                                        | 0,99           | 2021-12-15 | 1 350 000                | 1 410 000                |
| Nordea Bank AB                                        | 1,03           | 2022-12-21 | 1 847 500                | 0                        |
| Omplacerat                                            |                |            | 0                        | 1 380 000                |
| Omplacerat                                            |                |            | 0                        | 520 000                  |
|                                                       |                |            | <b>8 398 070</b>         | <b>8 719 870</b>         |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |                |            | -3 982 500               | -1 830 000               |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                |            | -269 300                 | -339 300                 |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                |            | <b>4 146 270</b>         | <b>6 550 570</b>         |

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    | -1 077 200 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 7 051 570  |

### Not 16 Ställda säkerheter

|                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttaga fastighetsinteckningar   | 10 803 000        | 10 803 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>10 803 000</b> | <b>10 803 000</b> |

### Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

|                                                                                                                 | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 4 251 800        | 2 169 300        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                           | <b>4 251 800</b> | <b>2 169 300</b> |

### Not 18 Övriga skulder

|                                          | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt                    | 2 731          | 2 774          |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 4 499          | 4 499          |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 101 645        | 101 645        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>108 875</b> | <b>108 918</b> |

#### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 101 645        | 107 976        |
| Uttag under året        | 0              | -6 331         |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>101 645</b> | <b>101 645</b> |

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden och löner                                | 74 900         | 66 000         |
| Upplupen semesterlöneskuld                                | 37 630         | 39 606         |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter                     | 40 934         | 33 181         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 14 273         | 11 373         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 160 973        | 180 319        |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott           | 91 767         | 211 674        |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 0              | 202            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>420 477</b> | <b>542 355</b> |

Eskilstuna den 26 / 3 2020

  
Anne-Louise Björndell

  
Kjell Blixt


  
Max Josfalk

  
Seng Ngo

  
Per Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2020  
2/4 2020

  
Martin Kabroo  
Av föreningen vald revisor

  
Ola Trané  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan nr 7, org.nr. 718000–1302

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan nr 7 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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





### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Furan nr 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisions sed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Övriga upplysningar**

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

#### **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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Eskilstuna den 214 2020



Ola Trané  
BoRevision AB

Martin Kabroo  
Förtroendevald revisor