



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Furan i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Furan med säte i Sandviken (org.nr 785500-0662) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Maskinisten 28-32 och 46, byggda år 1957-59, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
280	lägenheter (bostadsrätt)	17 406
13	lägenheter (hyresrätt)	561
45	garage	
240	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 juni genom poströstning. Av 281 röstande så inkom 175 svar. I ordinarie föreningsstämma ingick även röstning/beslut gällande nya balkonger. 170 st svarade ja, 4 st nej och en blank röst, vilket resulterade i att föreningen gick vidare med projekteringen av balkongerna.

Föreningen hade vid årets slut 281 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Fredrik Eriksson	ordförande, från 2021-01-01
Alexander Widing	ordförande, till 2020-09-22
Martina Lindgren	vice ordförande
Arne Kvick	ledamot, ordförande 2020-09-23 till 2020-12-31
Lars Wannberg	ledamot
Agneta Söderlund	ledamot
Tomas Nordahl	ledamot
Carl-Ivar Modig	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Inga Wielbass	styrelsesuppleant
Andreas Ljunggren	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Nordahl samt suppleanten Andreas Ljunggren.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden, varav ca 50% varit digitala pga pandemin.

Firmatecknare har varit Lars Wannberg, Carl-Ivar Modig, Fredrik Eriksson och Martina Lindgren, två i förening.

Revisor har varit Göran Olsson med Hans Öhlin som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ragnar Nielsen och Gunilla Söderhäll, varav Gunilla är sammankallande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter har legat nere pga pandemin.

Styrelsens kommentarer: Gästlägenhet/rum färdigställd under sommaren.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland och den tekniska förvaltningen har under året skötts av JT.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 373 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Vi hade en genomgång av underhållsplanen med styrelsen den 14 oktober och reviderade sedan online.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Byte av låssystem till Iloq i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Byte av 17 originalbalkonger Byte av termostater samt spiskåpor i vissa lägenheter Byte av heltäckande matta i gymlokalen
2018	Iordningställande av ny parkering Sms-parkering Anticimex Brandskydd
2019	Rustat upp lokal P17 Rustat upp Hobbyrum + flyttat vävstuga Gjort en boulebana Lysarmaturer utomhus
2020	Gästlägenhet/rum färdigställd Tvättstuga färdigställd P9 Ventilationen P17 Renovering av vävstuga

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020-2023	Balkonger
2020	Tvättstuga - ytskikt
2020-2022	Trapphus - målningar

Föreningen har påbörjat med större investering av balkonger och denna beräknas vara klar 2023.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 373 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 731 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 280 medlemslägenheter har under året 28 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 324 och under året har det tillkommit 38 och avgått 29 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 333.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	13 386	13 343	13 259	13 162	13 198
Rörelseresultat i tkr	3 389	3 512	4 331	4 371	5 018
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 452	2 415	3 062	3 044	3 326
Balansomslutning i tkr	93 955	91 761	90 396	88 632	88 979
Soliditet %	35,3	33,5	31,4	28,5	25,0
Årsavgift/kvm* i kr	731	731	731	731	731
Driftkostnad/kvm i kr	304	316	311	323	296
Räntekostnad/kvm i kr	53	62	72	79	96
Bankskuld/kvm i kr	3 201	3 271	3 339	3 407	3 585

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 143 325	0	10 317 124	16 885 374	2 414 531
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				2 414 531	-2 414 531
Innevarande års avs/dis			-396 430	396 430	
Årets resultat					2 452 370
Belopp Vid årets slut	1 143 325	0	9 920 694	19 696 335	2 452 370

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	10 317 124
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	373 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-769 430</u>
Fondbehållning vid årets slut:	9 920 694

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	19 696 335
Årets resultat	<u>2 452 370</u>
Summa	22 148 705

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **22 148 705**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	13 385 811	13 343 409
Summa rörelseintäkter		13 385 811	13 343 409

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-5 469 286	-5 677 304
Övriga externa kostnader	Not 4	-777 982	-785 045
Underhåll enligt plan	Not 5	-769 430	-506 916
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-239 432	-134 288
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 741 086	-2 727 736
Summa rörelsekostnader		-9 997 217	-9 831 288

Rörelseresultat**3 388 594** **3 512 121****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 622	19 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-949 846	-1 117 019
Summa finansiella poster		-936 224	-1 097 590

Årets resultat**2 452 370** **2 414 531**



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	74 684 001	76 687 354
Inventarier och installationer	Not 9	149 896	83 907
Pågående nyanläggningar	Not 10	876 458	32 955
Summa materiella anläggningstillgångar		75 710 355	76 804 216

Summa anläggningstillgångar

	75 710 355	76 804 216
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		30 137	37 135
Avräkningskonto HSB		13 587 346	10 269 459
Övriga kortfristiga fordringar		5 422	5 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	433 924	460 373
Summa kortfristiga fordringar		14 056 829	10 772 390

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 020 605	2 019 594
Summa kortfristiga placeringar		2 020 605	2 019 594

Kassa

Bank	Not 13	6 000	5 484
------	--------	-------	-------

Summa kassa och bank

	2 161 614	2 159 517
--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

	18 245 048	14 956 985
--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar

	93 955 403	91 761 201
--	-------------------	-------------------



**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		1 143 325	1 143 325
Fond för yttre underhåll		9 920 694	10 317 124
Summa bundet eget kapital		11 064 019	11 460 449

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		19 696 335	16 885 374
Årets resultat		2 452 370	2 414 531
Summa fritt eget kapital		22 148 704	19 299 905

Summa eget kapitalNot 14 **33 212 724** **30 760 354****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	41 941 134	45 257 191
Summa långfristiga skulder		41 941 134	45 257 191

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not15	15 580 668	13 516 108
Medlemmarnas inre fond	Not 16	174 786	187 290
Leverantörsskulder		1 441 769	529 562
Aktuell skatteskuld	Not 17	30 155	37 032
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 246	3 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 568 921	1 470 497
Summa kortfristiga skulder		18 801 545	15 743 657

Summa skulder**60 742 679** **61 000 848****Summa eget kapital och skulder****93 955 403** **91 761 201**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 45.647.147 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 727 920	12 727 920
	Hysesintäkt lokaler	39 972	40 602
	Hysesintäkt garage och bilplatser	505 982	487 079
	Hysesintäkt övrigt	5 600	8 610
	Hysesrabatter	0	-17 400
	Övriga intäkter i verksamheten	25 870	16 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	60 921	62 452
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 546	17 946
		13 385 811	13 343 409
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-202 909	-408 510
	El	-290 238	-324 651
	Uppvärmning	-1 493 180	-1 508 256
	Vatten	-1 110 907	-1 044 518
	Renhållning	-459 951	-418 712
	TV, bredband, iptelefoni	-234 977	-228 936
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 037 158	-1 075 489
	Försäkringar	-187 725	-177 701
	Fastighetsskatt	-361 791	-361 791
	Övriga driftskostnader	-90 451	-128 740
		-5 469 286	-5 677 304
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 436	-23 009
	Förvaltningskostnader	-565 540	-561 588
	Kostnader överlåtelse och panter	-57 750	-64 666
	Föreningsverksamhet	0	-2 443
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 565	-15 805
	Förbrukningsinventarier	-499	-2 342
	Medlemsavgifter HSB	-88 000	-88 000
	Arrende, hyra, leasing	-27 192	-27 192
		-777 982	-785 045
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, renov tvättstuga, ventilation, övernattn rum m.m.	-658 057	-109 728
	Underhåll mark och utemiljö, bommar, staket m.m.	-111 373	-397 188
		-769 430	-506 916
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-157 140	0
	Övriga arvoden	-31 350	-106 050
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-44 942	-22 238
		-239 432	-134 288
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-2 533 735	-2 530 768
	Markanläggningar	-181 618	-181 618
	Inventarier	-25 733	-15 350
	Summa avskrivningar	-2 741 086	-2 727 736



Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 694 078	119 694 078
Årets investering byggnader, helrenovering tvättstuga	712 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	899 800	899 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 540 455	4 540 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 846 333	125 134 333

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-48 250 226	-45 719 458
Årets avskrivningar byggnader	-2 533 735	-2 530 768
Ingående avskrivningar markanläggningar	-196 753	-15 135
Årets avskrivningar markanläggningar	-181 618	-181 618
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 162 332	-48 446 979

Utgående bokfört värde	74 684 001	76 687 354
Bokförda värden byggnader	69 622 117	71 443 852
Bokförda värden mark	899 800	899 800
Bokförda värden markanläggningar	4 162 084	4 343 702

Fastighetsbeteckning: Maskinisten 28-32, 46

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	89 600 000	21 587 000	111 187 000	111 187 000
Lokaler		607 000	3 272 000	3 879 000	3 879 000
		90 207 000	24 859 000	115 066 000	115 066 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	184 035	135 735
Årets investeringar, IT-redskap, multigym, Tv, kyl, inventarier övernattn. rum	91 722	48 300
Utgående anskaffningsvärden	275 757	184 035
Ingående avskrivningar	-100 128	-84 778
Årets avskrivningar	-25 733	-15 350
Utgående avskrivningar	-125 861	-100 128
Utgående bokfört värde	149 896	83 907

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	32 955	0
Årets investering, balkongprojekt och kodlös portar/digitalt informations/bokn.syst.	843 503	32 955
Utgående värde pågående nyanläggningar	876 458	32 955

Pågående nyanläggningar avser; fortsatt arbete med projekteringen för utbyggnad och inglasning av balkongerna (115.810 kr), samt påbörjat projekt för installation kodlös portar samt digitala informationstavlor/bokningssystem (760.648 kr).

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	200 617	187 725
Förutbetalda kabel-TV och bredband	63 281	60 139
Förutbetalda administration	100 514	120 711
Förutbetalda fastighetsskötsel	38 750	61 960
Upplupna ränteintäkter	236	238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 526	29 600
	433 924	460 373

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar Bank, fasträntekonto	0,05%	2021-01-06	2 020 605	2 019 594
			<u>2 020 605</u>	<u>2 019 594</u>

Not 13 Bank

SBAB	2 042 274	2 036 165
Handelsbanken	119 140	123 352
	<u>2 161 414</u>	<u>2 159 517</u>

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 143 325	0	10 317 124	16 885 374	2 414 531
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 414 531	-2 414 531
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			373 000	-373 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-769 430	769 430	
Årets Resultat					2 452 370
Belopp vid årets utgång	<u>1 143 325</u>	<u>0</u>	<u>9 920 694</u>	<u>19 696 335</u>	<u>2 452 370</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,89%	2023-09-30	12 264 611	342 512
Stadshypotek		2,05%	2022-03-30	13 675 836	430 000
Stadshypotek		1,47%	2021-10-30	7 660 691	128 392
Stadshypotek		1,47%	2021-10-30	6 844 793	128 888
Stadshypotek		1,49%	2024-09-01	17 075 871	302 672
				<u>57 521 802</u>	<u>1 332 464</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **41 941 134**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 329 856

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 50 859 482

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	104 177 000	104 177 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>104 177 000</u>	<u>104 177 000</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	187 290	210 487
Uttag	-12 504	-23 197
	<u>174 786</u>	<u>187 290</u>





Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	30 155	37 032
	<u>30 155</u>	<u>37 032</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	5 246	3 168
	<u>5 246</u>	<u>3 168</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	74 300	59 300
Upplupna sociala avgifter	22 442	15 844
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	300 378	290 891
Upplupna räntekostnader	33 205	34 115
Upplupen revision	23 561	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 038 248	1 032 466
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 787	14 881
	<u>1 568 921</u>	<u>1 470 497</u>

___/___ 2021

.....
Fredrik Eriksson

.....
Arne Kvik

.....
Carl-Ivar Modigh

.....
Agneta Söderlund

.....
Lars Wannberg

.....
Martina Lindgren

.....
Tomas Nordahl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....

Göran Olsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Furan i Sandviken, org.nr. 785500-0662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Furan i Sandviken för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Furan i Sandviken för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Olsson
Av föreningen vald revisor