

Årsredovisning för
Brf Furiren 3
716403-3974

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furiiren 3 (716403-3974) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vi har följande ekonomiska huvudprinciper:

- Vi strävar efter ekonomi i balans

Vi strävar efter god ekonomi i föreningen med ingen eller låg belåning. Ambitionen är att årsavgifterna ska motsvara summan av våra löpande kostnader (exklusive avskrivningar), långsiktigt underhåll samt förbättringsåtgärder.

- Vi ska underhålla fastigheten väl

Föreningen ska kontinuerligt arbeta med en långsiktig underhållsplan för att säkerställa fastighetsskötseln över tid. Långsiktigt underhåll ska budgeteras årligen.

- Föreningen ska inte förvalta överlikviditet över en längre tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och äger fastigheten Furiiren 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Banergatan 39-41. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter idag

- 39 lägenheter med bostadsrätt
- 1 hyreslägenhet
- 1 lokal med hyresrätt
- 7 garage vilka alla hyrs ut till medlemmar i föreningen

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. Därutöver ingår skadedjursförsäkring hos Nomor.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-20.

Styrelsen har utgjorts av:

Gustaf Nyblaeus	Ordförande
Catharina Lundgren Idh	Vice Ordförande
Maria Elofsson	Kassör
Sanna Eliasson	Sekreterare
Niklas Fred	Ledamot
Marianne Werthén	Ledamot
Johan Bjenning	Suppleant
Athena Adeli	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft med Add & Subtract AB som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Anders Jacobsson sammankallande, Anders Lundgren och Siri Sjöberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Miljötillsyn november 2019 Byte av försäkring från IF till Trygg Hansa Påbörjad process med beläggning av innegården Ny hyresgäst i källarlokalen Säkerhetsdörrarna - vissa medlemmar beställde själva ny dörrar från Proloc Nya entrémattor samt polering av marmorgolvet i entréplanen
2018	Upphandling av gemensamt bredband och digital TV till föreningens medlemmar Rörarbeten i källaren Installation av ny torktumlare samt reparation av tvättmaskiner i tvättstugan Renovering av köket i hyresgästens lägenhet
2017	Endast mindre arbeten såsom projekt kring fiberupphandling, säkerhetsdörrar, kompletterande stambyte i källaren, råttbekämpning etc
2016	Fasadrenovering på fastighetens baksida Renovering och nybyggnation av fastighetens balkonger Installation av nya armaturer på bakgården
2015	Installation av bergvärme Åtgärdande av anmärkningar från Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) Förbättrad ventilation i tvättstugan Förbättring av garageinfarten
2014	Renovering av källarens elektriska installationer Bättringsmålning i trapphusen Installation av automatiska portöppnare
2013	Justering av radiatorerna i föreningens lägenheter Åtgärdat läckage på takaltanerna Översyn och lagning av fastighetens plåttak

Styrelsen har inte beslutat om några höjningar av månadsavgiften vare sig för lägenheterna eller för garagen. Garagehyrorna höjdes med ca 25% i början på 2017 efter flera år utan hyreshöjning, men de kan behöva höjas under året för att vara fortsatt marknadsmässiga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser noterade under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Aphos Förvaltnings AB.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 740	1 653	1 644	1 538
Resultat efter fin. poster (tkr)	-83	-45	155	-1 791
Soliditet (%)	98,8	99,1	99,1	99,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 713 196	14 798 634	3 071 805	-8 220 635	-45 376	50 317 625
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			367 089	-367 089		
Balanseras i ny räkning				-45 375	45 376	
Årets resultat					-83 469	-83 469
Belopp vid årets utgång	40 713 196	14 798 634	3 438 894	-8 633 099	-83 469	50 234 156

Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	
Årets resultat	-8 633 099
Totalt	-83 469
	-8 716 568
Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	367 089
Balanseras i ny räkning	
Summa	-9 083 657
	-8 716 568

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 739 545	1 652 524
Övriga rörelseintäkter	2	165	-
Summa rörelseintäkter		1 739 710	1 652 524
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 313 076	-1 179 737
Övriga externa kostnader	4	-6 128	-11 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 005	-505 348
Summa rörelsekostnader		-1 823 209	-1 696 353
Rörelseresultat		-83 499	-43 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 030	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000	-1 660
Summa finansiella poster		30	-1 547
Resultat efter finansiella poster		-83 469	-45 376
Resultat före skatt		-83 469	-45 376
Årets resultat		-83 469	-45 376

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	47 324 602	47 828 607
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 324 602	47 828 607
Summa anläggningstillgångar		47 324 602	47 828 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 284	12 907
Övriga fordringar		81 010	30 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 657	62 372
Summa kortfristiga fordringar		171 951	106 153
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		3 328 614	2 837 958
Summa kassa och bank		3 328 614	2 837 958
Summa omsättningstillgångar		3 500 565	2 944 111
SUMMA TILLGÅNGAR		50 825 167	50 772 718

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 511 830	55 511 830
Fond för yttre underhåll		3 438 894	3 071 805
Summa bundet eget kapital		58 950 724	58 583 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 633 099	-8 220 635
Årets resultat		-83 469	-45 376
Summa fritt eget kapital		-8 716 568	-8 266 011
Summa eget kapital		50 234 156	50 317 624
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		77 172	74 551
Skatteskulder		248 430	159 720
Övriga skulder		45 394	5 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 015	215 549
Summa kortfristiga skulder		591 011	455 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 825 167	50 772 718

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	0,5-5%	(0,5-5%)
Markanläggning	10%	(10%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter		
Hyror	1 243 147	1 243 151
Övriga hyresintäkter	496 362	409 360
	36	13
	1 739 545	1 652 524

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	165	-
Summa	165	-

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel		
Städning	57 086	77 877
Tillsyn, besiktning, kontroller	94 540	48 160
Trädgårdsskötsel	12 442	10 677
Snöröjning	36 018	52 888
Sotning	605	3 375
Reparationer	-	10 575
El	97 061	97 864
Uppvärmning	263 014	223 112
Vatten	142 540	128 592
Sophämtning	52 021	45 728
Försäkringspremie	68 277	71 863
Fastighetsavgift bostäder	86 345	107 228
Fastighetsskatt lokaler	55 080	53 480
Övriga fastighetskostnader	33 630	26 820
Kabel-tv/Bredband/IT	12 702	596
Revisionsarvode	88 344	38 114
Förvaltningsarvode ekonomi	3 913	17 363
Juridiska åtgärder	85 434	83 345
Övriga externa tjänster	-234	-
	3 589	2 032
	1 192 407	1 099 689
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		
Gård	-	26 632
Övrigt	5 900	-
	114 769	53 416
	120 669	80 048
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 313 076	1 179 737

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	5 128	4 830
Lokalhyra	1 000	500
Konsultarvode	-	5 938
Summa	6 128	11 268

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	30 132 905	30 132 905
-Ombyggnad	9 748 778	9 748 778
-Mark	15 578 420	15 578 420
-Markanläggning	442 948	442 948
	55 903 051	55 903 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 074 444	-7 570 439
-Årets avskrivning enligt plan	-504 005	-504 005
	-8 578 449	-8 074 444
Redovisat värde vid årets slut	47 324 602	47 828 607
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 635 000	30 618 000
Mark	85 728 000	49 008 000
	122 363 000	79 626 000
Bostäder	119 000 000	77 000 000
Lokaler	3 363 000	2 626 000
	122 363 000	79 626 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	358 867	358 867
	358 867	358 867
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-358 867	-358 867
	-358 867	-358 867
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2019	2018
Swedbank	852 148	853 148
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 476 466	1 984 810
Summa	3 328 614	2 837 958

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	29 408 000	29 408 000
Summa ställda säkerheter	29 408 000	29 408 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2020 - -

Maria Elofsson

Catharina Lundgren

Sanna Eliasson

Niklas Fred

Johan Bjenning

Marianne Werthen

Athena Adeli

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - -

Börje Krafft
Av föreningen godkänd revisor