

Styrelsen för Brf Furan i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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. Föreningen äger fastigheten Ädelgranen 10 i Oxelösund som färdigställdes år 1957-1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens nu gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket den 9 december 2016.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Oxelösunds kommun.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 oktober 2020. På stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Marléne Bergman	ordförande	vald t.o.m okt. 2021
Boris Klintsjö	vice ordförande	vald t.o.m okt. 2021
Monica Fallström	sekreterare	vald t.o.m okt. 2022
Tommy Larsson	ledamot	vald t.o.m okt. 2021
Sten Olsson	ledamot	vald t.o.m okt. 2022
Torbjörn Klintsjö	suppleant	vald t.o.m okt. 2021
Joakim Andersson	suppleant	vald t.o.m okt. 2021
Josef Gango	suppleant	vald t.o.m okt. 2021
Kerstin Rosengren	suppleant	vald t.o.m okt. 2021

Firmatecknare har varit Marléne Bergman, Monica Fallström och Boris Klintsjö två i förening.

Styrelsen har hållit 9 styrelsemöten under året.

Revisor

Till extern revisor valdes Lotta Lönnmo och Hans Carlsson med ersättare Petter Erlandsson, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Gustafsson och Hans Carlsson.

Fastighetsavgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Ädelgranen 10 i Oxelösunds kommun med adress Trädgårdsgatan 7, 9 och 11. Husen färdigställdes år 1957-1960 och innehåller 85 bostäder om 5007 m², 1 lokal om 129 m², 22 st garageplatser samt 37 bilparkeringsplatser. Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

17 st. 1 rum och kök/kokvrå/kokskåp
39 st. 2 rum och kök
29 st. 3 rum och kök

Under senare år har följande yttre underhållsåtgärder respektive investeringar genomförts:

Stambyte	1996	Renovering torkrum	2017
Renovering av badrum	1996	Målning källargångar 7:an+9:an	2017
Inglasning av balkong	2008	Smörjning, justering fönster	
Radonmätning	2008	(ej balkongfönster)	2017
PCB	2008	Motionsrum inrättas	2017
Energideklaration	2008	Stamspolning	2018
Byte till säkerhetsdörrar	2009	Energideklaration	2018
Nytt tak 11:an	2010	Ny fasad 11:an	2018
Isolering vindar, 7a+b, 11	2012	LED belysning utomhus	2018
Datorisering undercentral	2013	Målning källargång 11:an	2018
Rengöring av fasad+tak	2013	Byte av garageportar	2018
Elektrodslina källarkorridor	2015	Nytt tak/belysning f. lokalen	2019
Betongkantsten innergård	2015	IMD Elnätsanslutning	2019
Betongkantsten vid 11:an	2016	Bredband	2019
Fibernätverk	2016	Byte termostater, stamventiler,	
Solceller, nytt tegeltak	2016	värmeväxlare	2019
Sammanslagning av		Gunnebostaket 140 meter	2020
fastighetsmätare 7:an + 9:an	2016	Målning av fasad låghuset	2021
LED-armaturer trapphus+ hiss	2016/2017	Ny vindsbelysning	2021
LED-armaturer källargångar	2016	Nytt torkrum	2021
OVK	2016/2017		
Rengöring av ventilation vid spis, toalett, tvättstugor	2016/2017		

Från 2008 har investeringar genomförts med 21 miljoner.

Radonvärdet låg under gränsvärdet på 200 becquerels.

Ingen PCB upptäcktes.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel

HSB Södermanland	Jourverksamhet
Oxelö Energi AB	Avfall
Broms Renhållning AB	Vatten och renhållning
Home Solution i Sverige AB	El- och Varmvattenmätning
Bixia	Elnät, Elleverans
ComHem/ Tele 2	TV + Bredband
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Fora	Avtalsförsäkring
Nordic Hiss AB	Hissavtal
Kiwa (Inspecta) Sweden AB	Hissbesiktning
Enreduce Energy Control AB	Energikontroll

Övrig föreningsinformation

- Takterrass, grillberså, motionsrum och hobbyrum får användas av föreningens medlemmar.
- Samlingslokalen med pentry får hyras även av utomstående.
- Föreningen har anordnat gymnastik enligt Riksförbundet Hjärt/Lungs program.
- Föreningen har en timanställd personal.

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenheter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 99 varav 84 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Den som blir godkänd att hyra ut i andra hand ska betala 10% till föreningen på gällande prisbasbelopp.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årsavgifter bostäder, tkr	2 509	2 737	2 737	2 737	2 737
Årets resultat, tkr	300	-61	289	328	423
Balansomslutning, tkr	18 700	17 744	17 003	14 742	15 262
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	501	547	547	547	547
Driftskostnad, kr/kvm	276	335	259	260	228
Ränta, kr/kvm	36	36	32	28	28
Lån, kr/kvm	2 085	2 050	1 936	1 548	1 729
Fond för yttre underhåll, tkr	969	4 522	4 585	4 752	4 330
Soliditet (%)	33	33	35	38	35

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.

*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	288 247	4 522 088	1 137 294	-60 590	5 887 039
Omföring enl stämma		-3 500 000	3 500 000		0
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-60 590	60 590	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		86 367	-86 367		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-139 393	139 393		0
Årets resultat				300 237	300 237
Belopp vid årets utgång	288 247	969 062	4 629 730	300 237	6 187 276

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 629 730
Årets resultat	<u>300 237</u>
	4 929 967

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>97 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	97 000
Till balanserat resultat överförs	<u>4 832 967</u>
	4 929 967

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2020-06-30	969 062
--	---------

Förändring underhåll	<u>97 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 066 062

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 824 841	2 903 236
Summa rörelseintäkter		2 824 841	2 903 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 415 001	-1 719 020
Övriga externa kostnader	4	-160 599	-165 761
Underhåll enligt plan	5	0	-139 393
Personalkostnader och arvoden	6	-188 477	-212 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 421	-543 476
Summa rörelsekostnader		-2 342 498	-2 780 187
Rörelseresultat		482 343	123 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 537	3 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 643	-186 938
Summa finansiella poster		-182 106	-183 639
Resultat efter finansiella poster		300 237	-60 590
Årets resultat		300 237	-60 590

Balansräkning	Not	2021-06-30	2020-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 083 221	16 829 410
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	87 000
Summa materiella anläggningstillgångar		17 083 221	16 916 410
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		17 138 221	16 971 410
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		562 342	193
Övriga fordringar		50 837	8 256
Avräkningskonto HSB Södermanland		802 561	646 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	145 624	118 165
Summa kortfristiga fordringar		1 561 364	772 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	99	26
Summa kassa och bank		99	26
Summa omsättningstillgångar		1 561 463	772 665
SUMMA TILLGÅNGAR		18 699 684	17 744 075

Balansräkning

Not
1

2021-06-30

2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		288 247	288 247
Fond för yttre underhåll		969 062	4 522 088
Summa bundet eget kapital		1 257 309	4 810 335

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 629 730	1 137 294
Årets resultat		300 237	-60 590
Summa fritt eget kapital		4 929 967	1 076 704

Summa eget kapital

6 187 276 **5 887 039**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 236 563	8 597 150
Summa långfristiga skulder		5 236 563	8 597 150

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv		401 323	-1 292
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 068 157	1 930 466
Leverantörsskulder		619 286	210 112
Aktuella skatteskulder		3 422	14 862
Övriga skulder	15	779 859	763 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	403 798	341 743
Summa kortfristiga skulder		7 275 845	3 259 886

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 699 684 **17 744 075**

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.

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 38 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,76 %.

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 1 010 754 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter	2 508 517	2 736 564
Hyror	164 140	162 760
Hysesbortfall	-3 940	-4 740
Intäkter konsumtionsavgift	249 556	209 810
Övriga intäkter	54 073	23 840
Avsättning inre fond	-147 503	-224 999
Summa nettoomsättning	2 824 843	2 903 235

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Reparation, förbrukningsmaterial mm	10 425	5 683
Löpande underhåll	-67 463	285 165
Elavgifter	218 278	200 920
Uppvärmningsavgifter	413 237	401 047
Vatten och avlopp	224 478	221 116
Sophämtning	100 339	100 651
Försäkringar	83 132	70 730
Kabel-TV/bredband	168 986	168 554
Fastighetsskötsel	168 548	161 060
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	91 890	91 890
Övriga kostnader	3 152	12 205
Summa driftskostnader	1 415 002	1 719 021

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Revisionsarvoden	1 313	1 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	97 920	94 315
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	900	0
Övriga förvaltningskostnader	1 400	700
Konsultarvoden	9 000	32 950
Bankkostnader	30	228
Möteskostnader	9 050	12 978
Överlåtelseavgift	19 644	9 380
Pantförskrivningsavgift	12 078	3 278
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 007	1 007
Kreditupplysning	2 658	675
Kontorsmaterial och trycksaker	4 380	8 797
Telefon	0	-22
Datakommunikation	1 125	0
Inkassokostnader	94	161
Summa övriga externa kostnader	160 599	165 760

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Underhåll enligt plan	0	139 393
Summa underhåll enligt plan	0	139 393

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Löner anställda	41 650	39 750
Arvode styrelse	73 900	64 865
Arvode föreningsvald revisor	0	800
Övriga arvoden	37 450	67 996
Kostnadsersättningar	148	130
Sociala avgifter	35 329	35 747
Övriga personalkostnader	0	3 249
Summa personalkostnader och arvoden	188 477	212 537

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	28 801 390	27 925 586
Ingående anskaffningsvärde mark	245 000	245 000
Årets investeringar	832 231	875 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 878 621	29 046 390
Ingående avskrivningar	-12 216 980	-11 673 504
Årets avskrivningar	-578 421	-543 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 795 401	-12 216 980
Utgående redovisat värde	17 083 220	16 829 410
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	426 000	426 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	363 000	363 000
Totalt taxeringsvärde	28 789 000	28 789 000

Fastighetsbeteckning: Ädelgranen 10

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	539 432	539 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539 432	539 432
Ingående avskrivningar enligt plan	-539 432	-539 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-539 432	-539 432
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	87 000	11 131
Årets investeringar	745 231	951 673
Årets investeringar, aktiverade	-832 231	-875 804
Omklassificeringar, avslagen byggansökan		0
Utgående redovisat värde	0	87 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 624	118 165
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 624	118 165

Not 11 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Kassa	99	26
Summa kassa och bank	99	26

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Stadshypotek	1,43	2021-08-04	825 000	825 000
Stadshypotek	2,51	2025-07-30	1 336 563	1 336 563
Stadshypotek	1,79	2029-09-30	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	1,65	2021-12-30	1 446 664	1 627 496
Stadshypotek	1,65	2021-12-30	1 913 923	1 955 987
Stadshypotek	1,75	2027-12-01	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	1,35	2021-07-06	882 570	882 570
			10 304 720	10 527 616
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 845 261	-1 707 570
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-222 896	-222 896
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 236 563	8 597 150

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	891 584
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 190 240

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	13 945 000	13 945 000
Summa ställda säkerheter	13 945 000	13 945 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	5 068 157	1 930 466
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 068 157	1 930 466

Not 15 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Redovisningskonto för moms	0	241
Personalens källskatt	16 486	21 643
Lagstadgade sociala avgifter	10 826	12 006
Medlemmars reparationsfond/inre fond	752 547	730 104
Summa övriga kortfristiga skulder	779 859	763 994
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	730 104	613 045
Uttag under året	-125 061	-107 940
Avsättning	147 504	224 999
Utgående värde	752 547	730 104

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	12 117	15 182
Förutbetalda hyror och avgifter	264 194	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 419	60 228
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	0	264 309
Avtalsplacerade betalningar	3 068	2 025
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403 798	341 744

Oxelösund 2021- 09-26



Marléne Bergman



Boris Klintsjö



Monica Fallström

Tommy Larsson



Sten Olsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Hans Carlsson
Av föreningen vald revisor



Lotta Lönnmo
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

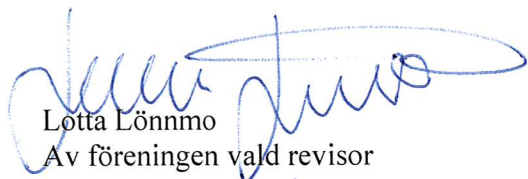
Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan i Oxelösund, Org.nr. 719000-0203

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Furan i Oxelösund för år 2020-07-01 - 2021-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 11 oktober 2021



Lotta Lönnmo
Av föreningen vald revisor



Hans Carlsson
Hans Carlsson