

Styrelsen för Brf Furan i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Oxelösunds kommun.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 oktober 2019. På stämman deltog 37 medlemmar varav 33 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
Bertil Strömvall	sekreterare	vald t.o.m okt. 2020
Tommy Larsson	ledamot	vald t.o.m okt. 2021
Sten Olsson	ledamot	vald t.o.m okt. 2020
Torbjörn Klintsjö	suppleant	vald t.o.m okt. 2020
Josef Gango	suppleant	vald t.o.m okt. 2020
Joakim Andersson	suppleant	vald t.o.m okt. 2020

Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 7 styrelsemöten under året.

#### Revisor

Revisor har under året varit Carina Landin med ersättare Thom Bergman, valda av föreningen.

#### Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Norlin och Kerstin Rosengren.

**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 m<sup>2</sup>, 1 lokal om 129 m<sup>2</sup>, 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	LED-armaturer trapphus+hiss	2016/2017
Renovering av badrum	1996	LED-armaturer källargångar	2016
Inglasning av balkong	2008	OVK	2016/2017
Radonmätning	2008	Rengöring av ventilation vid spis,	
PCB	2008	toalett, tvättstugor	2016/2017
Energideklaration	2008	Renovering torkrum	2017
Byte till säkerhetsdörrar	2009	Målning källargångar 7:an+9:an	2017
Nytt tak 11:an	2010	Smörjning, justering fönster	
Isolering vindar, 7a+b, 11	2012	(ej balkongfönster)	2017
Datorisering undercentral	2013	Motionsrum inrättas	2017
Rengöring av fasad+tak	2013	Stamspolning	2018
Elektrodslina källarkorridor	2015	Energideklaration	2018
Betongkantsten innergård	2015	Ny fasad 11:an	2018
Betongkantsten vid 11:an	2016	LED belysning utomhus	2018
Fibernätverk	2016	Målning källargång 11:an	2018
Solceller, nytt tegeltak	2016	Byte av garageportar	2018
Sammanslagning av		Nytt tak/belysning f. lokalen	2019
fastighetsmätare 7:an + 9:an	2016	IMD Elnätsanslutning	2019
		Bredband	2019
		Byte radiatorer, stamventiler,	
		värmeväxlare	2019
		Gunnebostaket 140 meter	2020

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
Kone AB	Hissavtal t o m 31 dec 2019
Nordic Hiss AB	Hissavtal fr o m 1 jan 2020
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 8 lägenheter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 90 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.

31 mars 2020 drabbades föreningen av en lägenhetsbrand i 11:an, lägenheten blev helt utbränd och några lägenheter måste totalsaneras.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder, tkr	2 737	2 737	2 737	2 737	2 737
Årets resultat, tkr	-61	289	328	423	654
Balansomslutning, tkr	17 744	17 003	14 742	15 262	15 713
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	547	547	547	547	547
Driftskostnad, kr/kvm	335	259	260	228	312
Ränta, kr/kvm	36	32	28	28	27
Lån, kr/kvm	2 050	1 936	1 548	1 729	1 764
Fond för yttre underhåll, tkr	4 522	4 585	4 752	4 330	3 676
Soliditet (%)	33	35	38	35	31

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	4 585 379	784 524	289 479	5 947 629
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			289 479	-289 479	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		78 948	-78 948		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-142 239	142 239		0
Årets resultat				-60 590	-60 590
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>288 247</b>	<b>4 522 088</b>	<b>1 137 294</b>	<b>-60 590</b>	<b>5 887 039</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 137 294
Årets förlust	<u>-60 590</u>
	<b>1 076 704</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-139 393
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>86 367</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	<b>-53 026</b>
Till balanserat resultat överförs	<u>1 129 730</u>
	<b>1 076 704</b>
Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-06-30	4 522 088
Överföring från yttre underhåll till balanserat resultat	-3 000 000
Förändring underhåll	<u>-53 026</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	<b>1 469 062</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-06-30</b>	<b>-2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 903 236	2 814 562
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 903 236</b>	<b>2 814 562</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 719 020	-1 332 536
Övriga externa kostnader	4	-165 761	-151 676
Underhåll enligt plan	5	-139 393	-142 239
Personalkostnader och arvoden	6	-212 537	-229 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 476	-509 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 780 187</b>	<b>-2 365 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 049</b>	<b>448 903</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 299	3 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 938	-163 127
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 639</b>	<b>-159 424</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-60 590</b>	<b>289 479</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-60 590</b>	<b>289 479</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 829 410	16 497 082
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	87 000	11 131
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 916 410</b>	<b>16 508 213</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		55 000	55 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 971 410</b>	<b>16 563 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		193	431
Övriga fordringar		8 256	24 758
Avräkningskonto HSB Södermanland		646 025	272 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 165	142 534
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>772 639</b>	<b>439 969</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	26	97
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26</b>	<b>97</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>772 665</b>	<b>440 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 744 075</b>	<b>17 003 279</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		288 247	288 247
Fond för yttre underhåll		4 522 088	4 585 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 810 335</b>	<b>4 873 626</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 137 294	784 525
Årets resultat		-60 590	289 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 076 704</b>	<b>1 074 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 887 039</b>	<b>5 947 630</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 597 150	4 920 046
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 597 150</b>	<b>4 920 046</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		-1 292	16 139
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 930 466	5 005 466
Leverantörsskulder		210 112	141 523
Aktuella skatteskulder		14 862	11 084
Övriga skulder	15	763 995	648 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	341 743	313 346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 259 886</b>	<b>6 135 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 744 075</b>	<b>17 003 279</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.

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 39 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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter	2 736 564	2 736 564
Hyror	162 760	159 190
Hyresbortfall	-4 740	-2 630
Intäkter konsumtionsavgift	209 810	138 055
Övriga intäkter	23 840	8 382
Avsättning inre fond	-224 999	-224 999
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 903 235</b>	<b>2 814 562</b>



### Not 3 Driftskostnader

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>-2020-06-30</b>	<b>-2019-06-30</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 683	7 754
Löpande underhåll	285 165	88 869
Elavgifter	200 920	81 012
Uppvärmningsavgifter	401 047	420 972
Vatten och avlopp	221 116	225 774
Sophämtning	100 651	94 754
Försäkringar	70 730	66 664
Kabel-TV/bredband	168 554	78 319
Fastighetsskötsel	161 060	162 154
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	91 890	91 890
Övriga kostnader	12 205	14 373
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 719 021</b>	<b>1 332 535</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>-2020-06-30</b>	<b>-2019-06-30</b>
Revisionsarvoden	1 313	1 313
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	94 315	90 672
Övriga förvaltningskostnader	700	11 978
Konsultarvoden	32 950	8 950
Bankkostnader	228	665
Möteskostnader	12 978	6 585
Överlåtelseavgift	9 380	6 902
Pantförskrivningsavgift	3 278	4 135
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 007	1 741
Kreditupplysning	675	540
Kontorsmaterial och trycksaker	8 797	13 179
Telefon	-22	5 016
Inkassokostnader	161	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>165 760</b>	<b>151 676</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>-2020-06-30</b>	<b>-2019-06-30</b>
Underhåll enligt plan	139 393	142 239
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>139 393</b>	<b>142 239</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löner anställda	39 750	40 500
Arvode styrelse	64 865	57 935
Arvode föreningsvald revisor	800	800
Övriga arvoden	67 996	69 502
Kostnadsersättningar	130	166
Sociala avgifter	35 747	39 118
Övriga personalkostnader	3 249	21 852
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>212 537</b>	<b>229 873</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 925 586	24 469 668
Ingående anskaffningsvärde mark	245 000	245 000
Årets investeringar	875 804	3 455 918
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 046 390</b>	<b>28 170 586</b>
Ingående avskrivningar	-11 673 504	-11 164 169
Årets avskrivningar	-543 476	-509 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 216 980</b>	<b>-11 673 504</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 829 410</b>	<b>16 497 082</b>
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
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>28 789 000</b>	<b>28 789 000</b>

Fastighetsbeteckning: Ädelgranen 10

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	539 432	539 432
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>539 432</b>	<b>539 432</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-539 432	-539 432
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-539 432</b>	<b>-539 432</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 131	28 175
Årets investeringar	951 673	2 998 924
Årets investeringar, aktiverade	-875 804	-3 010 968
Omklassificeringar, avslagen byggansökan	0	-5 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 000</b>	<b>11 131</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 165	142 534
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>118 165</b>	<b>142 534</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Kassa	26	97
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>26</b>	<b>97</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek	1,43	2020-08-04	825 000	882 570
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	1 627 496	1 808 328
Stadshypotek	1,65	2021-12-30	1 955 987	1 998 051
Stadshypotek	1,65	2021-12-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	1,43	2020-07-03	882 570	0
			<b>10 527 616</b>	<b>9 925 512</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 707 570	-4 782 570
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-222 896	-222 896
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 597 150</b>	<b>4 920 046</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	891 584
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 413 136

## Not 13 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	13 945 000	13 945 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 945 000</b>	<b>13 945 000</b>

## Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 930 466	5 005 466
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 930 466</b>	<b>5 005 466</b>

## Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Redovisningskonto för moms	241	0
Personalens källskatt	21 643	21 821
Lagstadgade sociala avgifter	12 006	13 179
Medlemmars reparationsfond/inre fond	730 104	613 045
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>763 994</b>	<b>648 045</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	613 045	565 203
Uttag under året	-107 940	-177 157
Avsättning	224 999	224 999
<b>Utgående värde</b>	<b>730 104</b>	<b>613 045</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	15 182	9 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 228	60 243
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	264 309	240 454
Avtalsplacerade betalningar	2 025	2 750
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>341 744</b>	<b>313 348</b>

Oxelösund 2020-

Marléne Bergman

Boris Klintsjö

Bertil Strömvall

Tommy Larsson

Sten Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Carina Landin  
Av föreningen vald revisor