



HSB - där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

## Brf Furan nr 7

718000-1302

Räkenskapsåret

**2022-01-01 – 2022-12-31**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Furan nr 7 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1302 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Östra Åsgatan 8 A-E.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flottiljen 1	1959-01-27	1962

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4999
1	lokal (hyresrätt)	160
11	garageplatser	208
35	p-platser	0
<b>Totalt 129 objekt</b>		<b>5367</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Max Josfalk	Ordförande	2022-04-27
Åke Lundgren	Ledamot	2021-06-21
Anne-Louise Björndell	Ledamot	2021-06-21
Per Sjögren	Ledamot	2022-04-27
Sonja Pousar	Ledamot	2022-04-27
Mikael Haddad	Suppleant	2022-04-27
Adriano Frascchetti	Suppleant	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anne-Louise Björndell, Åke Lundgren, Mikael Haddad och Adriano Frascchetti.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Martin Kabroo med Sten Lindell som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Enberg samt Susanne Erikstedt, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 18 medlemmar varav 17 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

**Underhåll och investering**

Föreningens underhållsplan har uppdaterats senast november 2017. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året har föreningen bytt inpasseringssystem och bytt elabonnemang för lägenheterna. Föreningen har även firat 60 årsjubileum den 15 oktober på Gästgifveriet.

OVK-kontroll av luftflödet i huset har också genomförts. Uppdatering av uppvärmningssystemet till webb-baserade program och appar.

Föreningen har under året infört och installerat gemensam el.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**



Årtal	Ändamål
1995	Stambyte
2006	Balkongrenovering
2010	Fönsterbyte
2011	Takbyte
2014/2015	Tamburdörrar, belysning
2014/2015	Nya postfack
2017	Målning trapphus o källare
2019	Solceller
2020	Renovering ytskikt tvättstuga

### 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
Maskinring Sörmland	Gångbanerrenhållning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av Aluminiumpartier på källardörrar och byte av Garageportar till aluminiumportar.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	* 2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	99	127	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 420	1 495	1 492	1 555	1 614
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	255	201	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	413	365	298	338	325
Årsavgifter, kr/kvm	521	521	521	521	524
Totala intäkter, kr/kvm	639	628	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 196	3 050	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	136	412	309	427
Soliditet, %	31	30	28	25	22

\* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	427 509	0	0	427 509
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	45 000	0	0	45 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	769 869	0	113 750	883 619
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 242 378</b>	<b>0</b>	<b>113 750</b>	<b>1 356 128</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 230 457	136 397	-113 750	2 253 104
Årets resultat, kr	136 397	-136 397	123 524	123 524
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 366 854</b>	<b>0</b>	<b>9 774</b>	<b>2 376 628</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 609 232</b>	<b>0</b>	<b>123 524</b>	<b>3 732 756</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 250 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 366 854
Årets resultat, kr	123 524
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 250
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 376 628</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 376 628</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 196 302	3 050 419
Övriga rörelseintäkter	3	77 526	88 969
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 273 828</b>	<b>3 139 388</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 128 275	-1 881 740
Övriga externa kostnader	5	-205 614	-162 265
Underhåll enligt plan	6	-86 250	-223 416
Personalkostnader och arvoden	7	-359 504	-388 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 025	-297 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 078 668</b>	<b>-2 953 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 160</b>	<b>186 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 045	7 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 681	-57 167
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 636</b>	<b>-49 765</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>123 524</b>	<b>136 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>123 524</b>	<b>136 397</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 193 818	9 974 379
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 193 818</b>	<b>9 974 379</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	21 000	21 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 214 818</b>	<b>9 995 379</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 491	11 250
Aktuella skattefordringar		2 743	11 009
Övriga fordringar		19 836	18 024
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 099 698	983 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	199 972	145 238
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 346 740</b>	<b>1 168 579</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	12 950	12 404
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 950</b>	<b>12 404</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 859 690</b>	<b>2 180 983</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 074 508</b>	<b>12 176 362</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		427 509	427 509
Upplåtelseavgifter		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		883 619	769 869
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 356 128</b>	<b>1 242 378</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 253 104	2 230 457
Årets resultat		123 524	136 397
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 376 628</b>	<b>2 366 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 732 756</b>	<b>3 609 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	6 978 770	5 686 270
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 978 770</b>	<b>5 686 270</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	345 000	2 027 500
Förskott från kunder		1 000	1 000
Leverantörsskulder		267 703	97 891
Övriga skulder	16	121 871	109 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	627 408	645 142
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 362 982</b>	<b>2 880 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 074 508</b>	<b>12 176 362</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 60 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,81 %.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	2 604 552	2 604 552
Hyrer	343 692	316 325
Hysesbortfall	-670	-44 425
Intäkter konsumtionsavgift	233 062	158 973
Övriga intäkter	15 667	14 994
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 196 303</b>	<b>3 050 419</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	180
Lokalhyra radio & telekom. HI3G & Net4Mobility m.m.	77 526	88 789
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>77 526</b>	<b>88 969</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 250	7 675
Löpande underhåll	58 509	165 075
Elavgifter	507 264	203 682
Uppvärmningsavgifter	586 320	611 851
Vatten och avlopp	220 422	219 329
Sophämtning	150 775	149 504
Övrig renhållning	0	3 881
Försäkringar	77 897	79 253
Kabel-TV/bredband	283 064	224 407
Fastighetskötsel	107 402	83 825
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	131 706	130 758
Övriga kostnader	-1 335	2 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 128 274</b>	<b>1 881 740</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	12 026	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	108 164	100 237
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	3 125
Övriga förvaltningskostnader	505	1 400
Bankkostnader	350	350
Möteskostnader	45 600	5 016
Fritidsverksamhet	10 476	0
Överlåtelseavgift	10 850	7 380
Pantförskrivningsavgift	5 283	10 450
Representation, avdragsgill	104	0
Kreditupplysning	135	2 430
Kontorsmaterial och trycksaker	3 114	5 493
Mobiltelefon	465	323
Övriga externa kostnader	7 220	14 170
Inkassokostnader	1 322	890
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>205 614</b>	<b>162 264</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Underhåll enligt plan	86 250	223 416
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>86 250</b>	<b>223 416</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner anställda	185 970	211 695
Arvode styrelse	71 006	66 800
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden	6 130	3 000
Sociala avgifter	89 872	96 320
Övriga personalkostnader	525	4 939
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>359 503</b>	<b>388 754</b>

Föreningen har en anställd.

**Not 8 Byggnader och mark**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 981 867	15 981 867
Årets investeringar (Låssystem och IMD)	518 464	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 500 331</b>	<b>15 981 867</b>
Ingående avskrivningar	-6 007 487	-5 710 437
Årets avskrivningar	-299 025	-297 050
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 306 512</b>	<b>-6 007 487</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 193 819</b>	<b>9 974 380</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	918 000	581 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	483 000	531 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>62 201 000</b>	<b>45 712 000</b>

Fastighetsbeteckning: Flottiljen 1

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningen äger Igh 203 i Brf Furan nr 7	21 000	21 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 972	142 860
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 972</b>	<b>145 238</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig placering HSB 6 månader	500 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	520	520
Bankkonto Sparbanken Rekarne	12 430	11 884
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 950</b>	<b>12 404</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	4,15	2024-12-18	1 637 500	1 707 500
Nordea Hypotek AB	0,91	2025-02-19	3 632 500	3 832 500
Nordea Hypotek AB	1,12	2026-12-16	2 053 770	2 173 770
			<b>7 323 770</b>	<b>7 713 770</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-0	-1 637 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-345 000	-390 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>6 978 770</b>	<b>5 686 270</b>

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till -1 380 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 5 583 770

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	10 803 000	10 803 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 803 000</b>	<b>10 803 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	345 000	2 027 500
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>345 000</b>	<b>2 027 500</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	25 147	12 439
Personalens källskatt	2 390	2 554
Lagstadgade sociala avgifter	4 499	4 499
Medlemmars reparationsfond/inre fond	89 835	89 835
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>121 871</b>	<b>109 327</b>

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

Belopp vid årets ingång	89 835	96 359
Uttag under året	0	-6 524
<b>Utgående värde</b>	<b>89 835</b>	<b>89 835</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

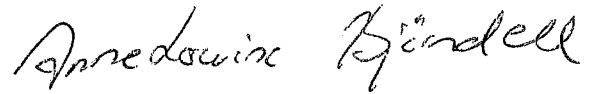
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	76 100	76 100
Upplupen semesterlöneskuld	23 798	15 235
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	31 387	28 697
Upplupna räntekostnader	5 160	4 519
Förutbetalda hyror och avgifter	238 856	226 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 536	291 073
Avtalsplacerade betalningar	570	3 079
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>627 407</b>	<b>645 142</b>




Eskilstuna 2023-



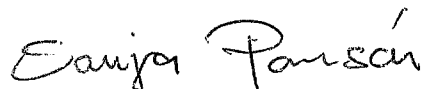
Max Josefalk




Anne-Louise Björndell



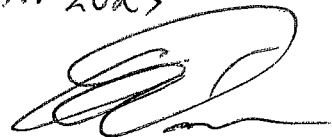
Lundgren Åke



Sonja Pousar



Per Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 24 april 2023*Martin Kabroo  
Av föreningen vald revisorOla Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

### 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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.

### 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 24/4 2023



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Martin Kabroo  
Av föreningen vald revisor

# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.