

# Årsredovisning 2020

BRF FURUGÅRDEN

717600-2926



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FURUGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1955-06-10.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i uppsala.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salabacke 21:1 på adressen Byggmästargatan 17 d i Uppsala. Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 3 403 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

#### Styrelsens sammansättning

Mona Carlberg	Ordförande
Ida Persson	Suppleant
Johan Chau Söderström	Suppleant
Lucas Mcnabb	Ledamot
Anette Lindberg	Ledamot
Henrik Karlsson	Ledamot
Simon Fält	Ledamot

#### Valberedning

Vakant

Firmateckning

Firman tecknas utav styrelsen.

Revisorer

Björn Nyström    Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 1985    Fasadrenovering
- 1991    Takrenovering
- 1993    Fönsterrenovering
- 1994    Säkerhetsdörrar
- 1997    Balkongrenovering
- 2002    Stamrenovering
- 2003    Fönsterbyte mot T.H
- 2005    Bredbandsinstallation
- 2005    Fönsterbyte mot Byggmästarg.
- 2010    Bytt låscylindrar i alla dörrar, ej garage.
- 2012    Nya fjärrvärmerör framdragna till gavel 15a.
- 2012    Balkongrenovering.
- 2014    Byte utav belysning utvändigt, trapphus och källare.
- 2016    Ny isolering, och byte utav fläktar på vindar.
- 2018    Elrenovering
- 2020    Ny controller till tappvarmvtn. och hetvatten regleringen.
- 2020    Bytt till nya värmepumpar, byte utav ventil och flänsar.
- 2020    Bytt dagvattenledningar runt båda fastigheterna, komplettera 2st pumpar i 2st brunnar.

Planerade underhåll

- 2021    Omläggning utav Tak, Installera solceller.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo AB

### Övrig verksamhetsinformation

Ändrat rutiner för huvudnycklar.

Målat utemöbler.

Cf-rör har utfört rensning utav stuprör, justerat takplåtar efter blåst.

Inköpt blommor till entréer.

Målat kortsida på kallgarage.

Rensat bort cyklar o cykelställ.

Servat kalla element.

Bytt klocka i torkrum.

Inköpt nya cykelställ.

Anlagt 12st parkerings platser+2st gästparkeringar.

Överklagat 2ggr angående avslag på bullerplank.

Trädgårdskväll.

Barn o föräldrar målat stenar vid gavel 15a.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 233 625	2 136 994	2 096 368	1 940 000
Resultat efter fin. poster	322 539	-95 260	-2 037 181	221 144
Soliditet, %	-17	-	2	2
Yttre fond	175 000	87 500	175 000	87 500
Taxeringsvärde	36 709 000	36 709 000	29 170 000	29 170 000
Bostadsyta, kvm	3 402	3 402	3 402	3 402
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	576	576	543
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 123	2 869	2 979	2 209
Genomsnittlig skuldränta, %	1,41	1,37	1,49	1,42

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	242 300	-	-	242 300
Fond, yttre underhåll	87 500	-	87 500	175 000
Balanserat resultat	-2 196 712	-95 260	-87 500	-2 379 472
Årets resultat	-95 260	95 260	322 539	322 539
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 962 172</b>	<b>0</b>	<b>322 539</b>	<b>-1 639 633</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 379 472
Årets resultat	<u>322 539</u>
<b>Totalt</b>	<b>-2 056 933</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	87 500
Balanseras i ny räkning	<u>-2 144 433</u>
	<b>-2 056 933</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 233 625	2 136 994
Rörelseintäkter		0	449
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 233 625</b>	<b>2 137 443</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 243 239	-1 586 391
Övriga externa kostnader	7	-120 999	-88 452
Personalkostnader	8	-131 096	-140 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 970	-285 311
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 770 304</b>	<b>-2 100 882</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>463 321</b>	<b>36 562</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 373	4 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-144 155	-136 645
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 782</b>	<b>-131 821</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>322 539</b>	<b>-95 260</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>322 539</b>	<b>-95 260</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	8 381 988	6 901 795
Maskiner och inventarier	11	286 453	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 668 441</b>	<b>6 901 795</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 668 441</b>	<b>6 901 795</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 869	39 801
Övriga fordringar	12	41 260	43 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	92 224	78 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145 353</b>	<b>161 813</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		670 560	1 263 305
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>670 560</b>	<b>1 263 305</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>815 913</b>	<b>1 425 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 484 355</b>	<b>8 326 914</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		242 300	242 300
Fond för yttre underhåll		175 000	87 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>417 300</b>	<b>329 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 379 472	-2 196 712
Årets resultat		322 539	-95 260
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 056 933</b>	<b>-2 291 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 639 633</b>	<b>-1 962 172</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		78 097	78 097
<b>Summa avsättningar</b>		<b>78 097</b>	<b>78 097</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 516 199	9 325 163
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 516 199</b>	<b>9 325 163</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 107 342	436 092
Leverantörsskulder		114 972	154 725
Övriga kortfristiga skulder		34 781	27 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	272 597	267 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 529 692</b>	<b>885 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 484 355</b>	<b>8 326 914</b>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 263 305</b>	<b>1 385 179</b>
Resultat efter finansiella poster	322 539	-95 260
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	274 970	285 311
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>597 509</b>	<b>190 051</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 460	57 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 384	8 141
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>586 585</b>	<b>255 618</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 041 616	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-2 041 616</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	-2 923
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	862 286	-374 569
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>862 286</b>	<b>-377 492</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-592 745</b>	<b>-121 874</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>670 560</b>	<b>1 263 305</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Furugården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	1 576	0
El	78 977	76 226
Hysesintäkter, p-platser	105 297	97 896
Inkassoavgift	209	199
Pantförskrivningsavgift	473	1 395
Årsavgifter, bostäder	2 044 727	1 958 952
Överlåtelseavgift	2 366	2 326
Övriga intäkter	0	449
<b>Summa</b>	<b>2 233 625</b>	<b>2 137 443</b>
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	70 298	35 062
Fastighetsskötsel	174 865	167 279
Snöskottning	1 250	9 954
Trädgårdsarbete	2 775	101 211
Övrigt	16 509	10 098
<b>Summa</b>	<b>265 697</b>	<b>323 604</b>
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	23 391	243 794
<b>Summa</b>	<b>23 391</b>	<b>243 794</b>
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	155 354	197 269
Fjärrvärme	451 682	488 244
Sophämtning	39 838	42 062
Vatten	146 854	135 925
<b>Summa</b>	<b>793 728</b>	<b>863 500</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	3 300	3 300
Fastighetsförsäkringar	36 144	34 846
Fastighetsskatt	79 969	77 317
Kabel-TV	41 010	40 030
<b>Summa</b>	<b>160 423</b>	<b>155 493</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	63 600	61 836
Bankkostnader	9 306	5 191
Datakommunikation	269	269
Förbrukningsmaterial	9 958	2 932
Hyra, lokal	200	0
Inkasso	488	0
Juridiska kostnader	3 919	8 456
Kontorsmtrl trycksaker	1 025	149
Postbefordran	674	545
Revisionsarvoden	3 000	0
Serv.avg branschorg.	5 820	5 710
Styr.möte/stämma/städdag	1 488	338
Tillsynsavgifter Myndigheter	1 725	0
Övriga externa kostnader	1 326	-116
Övriga förvaltningskostnader	18 202	3 143
<b>Summa</b>	<b>120 999</b>	<b>88 452</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	59 902	60 991
Löner, tjänstemän	0	1 000
Sociala avgifter	22 994	30 037
Styrelsearvoden	48 000	48 500
Övriga personalkostnader	200	200
<b>Summa</b>	<b>131 096</b>	<b>140 728</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	144 155	136 645
<b>Summa</b>	<b>144 155</b>	<b>136 645</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 814 208	14 814 208
Årets inköp	1 753 241	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 567 449	14 814 208
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 912 413	-7 645 209
Årets avskrivning	-273 048	-267 204
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-8 185 461	-7 912 413
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 381 988</b>	<b>6 901 795</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 800</i>	<i>118 800</i>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 400 000	25 400 000
Taxeringsvärde mark	11 309 000	11 309 000
<b>Summa</b>	<b>36 709 000</b>	<b>36 709 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	235 369	235 369
Inköp	288 375	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	523 744	235 369
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-235 369	-217 262
Avskrivningar	-1 922	-18 107
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-237 291	-235 369
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>286 453</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	15 852	18 504
Skattekonto	25 408	25 408
<b>Summa</b>	<b>41 260</b>	<b>43 912</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	825	825
Försäkringspremier	38 345	36 144
Förvaltning	16 481	15 839
Kabel-TV	10 388	10 252
Vatten	13 251	5 793
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 934	9 248
<b>Summa</b>	<b>92 224</b>	<b>78 100</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2020-02-25	1,13 %		1 213 000
Swedbank	2020-02-25	1,13 %		1 117 622
Swedbank	2022-02-25	1,32 %	1 635 791	1 701 883
Swedbank	2022-02-28	1,03 %	1 206 250	1 241 250
Swedbank	2024-08-23	0,94 %	1 520 000	1 600 000
Swedbank	2023-04-25	1,77 %	2 812 500	2 887 500
Swedbank	2026-02-25	1,33 %	2 949 000	
Swedbank	2021-10-28	0,96 %	500 000	
<b>Summa</b>			<b>10 623 541</b>	<b>9 761 255</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 107 342</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall



NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	18 026	17 169
Fjärrvärme	60 678	62 329
Förutbetalda avgifter/hyror	181 790	171 404
Utgiftsräntor	12 103	7 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 456
<b>Summa</b>	<b>272 597</b>	<b>267 159</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 750 000	10 515 000
<b>Summa</b>	<b>10 750 000</b>	<b>10 515 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mona Carlberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lucas Mcnabb  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Anette Lindberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Karlsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Simon Fält  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Björn Nyström  
Revisor