



# Årsredovisning 2020

Brf Furunäset

Org. 769603-1306

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastighet**, Furunäset 1 i Stockholms kommun förvärvades 2006-05-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Aspnäsvägen 2-14. Fastigheten uppfördes 1964 och har samma värde år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3484 kvm, varav allt är lägenhetsyta. I föreningen finns det 28 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

7 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 50 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsskötsel Lindskog AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2008, planen reviderades 2011 och sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Besiktning fasad	2019
Uppgradering gräsmattor framsida	2019
Byte av tvättmaskin i tvättstuga	2019
Nedsågning och beskärning av träd	2019
Ny pump och expansionskärl i undercentralen	2018
Åtgärder på elsystemet	2018
Vattenläckage, 3 st	2018
Dräneringsarbeten	2017
Installation av fläktar och rensning av luftkanaler	2017
Spolning av spillvattenledningar	2016
Underhåll av fasad	2015
Målning/UH av tak	2015
Utbyte av trapphusarmaturer	2015
Relining	2014
Byte av fjärrvärmecentral	2013
Byte torktumlare	2013
Kostnadsfri installation av bredband Tele2	2012-13
Renovering av balkongplattor	2012
Ommålning i tvättstuga och mangelrum	2010
Asbetsanering och ommålning torkrum	2010
Ny avfuktningssystem, torkrum	2010
Byte av takfläktar för ventilation	2010
Nya sophus och källsortering i gamla soprum	2009
Nya ventilationskåpor på fastighetens tak	2009
Byte av en tvättmaskin	2009
Radiatorbyte	2009
Bergvärmeinstallation	2009
Utbyte av samtliga stamventiler	2009
Fönsterrenovering	2009
Renovering trapphus/portar	2009
Försäljning av daghemslokal	2008
Stambyte	aug-07

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1998-05-28 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-08. Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 63 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 64. Under året har 8 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christopher-Robin Eklund	ledamot/ordf.
Mary-Ann Bergqvist	ledamot (avgått)
Johanna Spindler	ledamot
Eva Holmer	ledamot
Göran Norlén	ledamot
Ulrika Edgren	ledamot
Tommy Hillebjer	suppleant

Till **revisor** har revisionsbolaget BoRevision i Sverige AB valts med ansvarig revisor Joakim Mattson.

**Valberedningen** består av Isabelle Lejbowicz Spindler och Jozef Pelle varav den förste är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

**Föreningens resultat** för år 2020 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har sedan 2012 varit oförändrade.

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasadreovering och fönsterbyte	2022	3000

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>42 362 447</b>	<b>10 283</b>	<b>565 800</b>	<b>-5 659 573</b>	<b>-89 383</b>	<b>37 189 574</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			174 000	-174 000		
lanspråktagande ur fonf för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-89 383	89 383	
Upplåtelser						
Årets resultat					-64 956	-64 956
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 362 447</b>	<b>10 283</b>	<b>739 800</b>	<b>-5 922 956</b>	<b>-64 956</b>	<b>37 124 617</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 445 282	2 443	2 443	2 434	2 441
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-64 956	-89	-59	-1 373	145
Soliditet, %	59,4	59,5	59,5	59,6	60,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	676	676	677	676	676
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 298	7 298	7 298	7 298	7 298
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 416	12 416	12 416	12 416	12 416
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,97	0,98	0,62	0,57	0,63
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,6	42,1	41,6	41,1	40,6

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 922 956
Årets resultat	-64 956
	<hr/>
	-5 987 912
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	174 000
I ny räkning överföres	-6 161 912
	<hr/>
	-5 987 912

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyressintäkter	2	<u>2 445 282</u>	<u>2 442 933</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 445 282</b>	<b>2 442 933</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 256 899	-1 237 381
Övriga externa kostnader	4	-109 099	-142 605
Personalkostnader	5	-125 057	-123 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-778 116</u>	<u>-783 668</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 269 171</b>	<b>-2 287 544</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 111</b>	<b>155 389</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-241 067</u>	<u>-244 772</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 067</b>	<b>-244 772</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 956</b>	<b>-89 383</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 956</b>	<b>-89 383</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	58 399 679	59 132 074
Inventarier, verktyg och installationer	7	465 361	511 082
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 865 040</b>	<b>59 643 156</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 865 040</b>	<b>59 643 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 043	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	85 015	45 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 058</b>	<b>45 317</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 511 459</b>	<b>2 787 035</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 610 517</b>	<b>2 832 352</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 475 557</b>	<b>62 475 508</b>

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	42 372 730	42 372 730
Fond för yttre underhåll	739 800	565 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>43 112 530</b>	<b>42 938 530</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-5 922 956	-5 659 573
Årets resultat	-64 956	-89 383
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 987 912</b>	<b>-5 748 956</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 124 618</b>	<b>37 189 574</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	12 400 000	24 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 400 000</b>	<b>24 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	0
Leverantörsskulder	102 285	69 133
Aktuell skatteskuld	5 878	3 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	313 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 950 939</b>	<b>385 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>62 475 557</b>	<b>62 475 508</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	176 111	155 389
Avskrivningar	778 116	783 668
Erlagd ränta	-241 067	-244 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>713 160</b>	<b>694 285</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-14 043	6 004
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-39 698	21 912
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	33 152	-59 234
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	31 853	-13 697
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>724 424</b>	<b>649 270</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>724 424</b>	<b>649 270</b>
Likvida medel vid årets början	2 787 035	2 137 765
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 511 459</b>	<b>2 787 035</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	1-10%
Maskiner och inventarier	10% och 20%
Installationer	3,33% och 5%

#### **Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 306 124	2 306 124
	Hyresintäkter bostäder	70 452	70 452
	Hyresintäkter p-platser	57 120	57 120
	Övriga intäkter	11 586	9 237
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 445 282</b>	<b>2 442 933</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel och städ	108 948	93 183
	Fastighetsel	360 930	243 714
	Fjärrvärme	279 758	296 536
	Vatten	103 364	87 966
	Sophämtning	70 747	93 476
	Bredband / Stadsnät	101 142	99 136
	Kabel-TV	24 009	23 438
	Reparation av bostäder	0	2 656
	Snöröjning & sandning	875	20 600
	Försäkringspremier	71 960	64 798
	Fastighetsavgift	72 879	70 227
	Reparationer/ underhåll gemensamt	53 513	122 936
	Övriga driftskostnader	8 774	18 715
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 256 899</b>	<b>1 237 381</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	69 641	66 844
	Revisionsarvode	21 375	21 500
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	2 349	12 484
	Serviceavg till brf-organisation	5 740	5 630
	Övriga externa kostnader	9 994	36 147
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>109 099</b>	<b>142 605</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	100 000	100 000
	Arbetsgivaravgifter	25 057	23 890
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>125 057</b>	<b>123 890</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	67 100 444	67 100 444
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 100 444	67 100 444
	Ingående avskrivningar	-7 968 370	-7 235 975
	Årets avskrivningar	-732 395	-732 395
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 700 765	-7 968 370
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 399 679</b>	<b>59 132 074</b>
	Redovisat värde byggnader	34 897 722	35 630 117
	Redovisat värde mark	23 501 957	23 501 957
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>58 399 679</b>	<b>59 132 074</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	58 000 000 29 000 000	58 000 000 29 000 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	920 949	920 949
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>920 949</b>	<b>920 949</b>
	Ingående avskrivningar	-409 867	-358 594
	Årets avskrivningar	-45 721	-51 273
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-455 588</b>	<b>-409 867</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>465 361</b>	<b>511 082</b>

## NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Ekonomisk förvaltning	17 831	17 129
	Fastighetsförsäkring	24 379	22 186
	Kabel TV	6 080	6 002
	Bredband	24 784	0
	Övriga förutbetalda kostnader	<u>11 941</u>	<u>0</u>
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>85 015</b>	<b>45 317</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering efter 5 år	<u>12 400 000</u>	<u>24 900 000</u>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 400 000</b>	<b>24 900 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2024-06-28	1,07		6 900 000
SEB	2024-06-28	1,07		5 500 000
SEB	2021-12-28	1,02		6 000 000
SEB	2021-12-28	1,04		5 000 000
SEB	2021-12-28	1,02		1 500 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>24 900 000</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-12 500 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>12 400 000</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen räntekostnad	7 592	4 022
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 848	189 994
	Övriga upplupna driftkostnader	110 336	98 559
	Upplupet revisionsarvode	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>342 776</b>	<b>313 575</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>24 900 000</u>	<u>24 900 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 900 000</b>	<b>24 900 000</b>

Lidingö

Christopher-Robin Eklund                      Ulrika Edgren Bergqvist

Eva Holmer                                      Göran Norlén                                      Johanna Spindler

Vår revisionsberättelse har lämnats den                      2021.

BoRevision AB

Joakim Mattsson