
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Furan 7
Org nr: 769623-1229



Årsberättelse för 2022

Detta år hölls årsstämman i Vasakyrkan. Under det gångna året har styrelsen haft elva möten. Vid årsmötet avtackades Mats Thörnblad och Camilla Renevall. Tack för ett bra arbete de gångna åren.

Året inleddes med att låssystemet byttes ut i hela bostadsrättsföreningen, Furan7. Arbetet flöt på bra och var klart under första kvartalet 2022. En handfull lägenheter fick ett par restpunkter att åtgärda och de klarades av kvartal 2.

Hissen på Odengatan 2 renoverades enligt underhållsplanen och stod still 21 februari till 4 mars.

Styrelsen beslöt att samtliga lägenheter skulle underhållspolas under våren. Detta genomfördes relativt smärtfritt. Några restpunkter blev det, men de åtgärdades under sommaren.

Beslut om upphandling för spolning av föreningens avloppsrör ska göras vart 5:e år i fortsättningen med start första kvartalet 2022.

Lördagen den 15 oktober var det stor städdag i våra fastigheter. Medlemmar från styrelsen, samt flertalet av de boende, visade ett mycket stort engagemang och vilja att få det snyggt och rent där vi bor. Resultatet blev mycket bra.

I källaren på Bremergatan 11 uppfördes en dusch som kan användas om eget badrum inte kan användas exempelvis vid en renovering.

Utelamporna byttes succesivt ut mot LED-belysning ur energisynpunkt.

Året 2021 har åtta bostadsrätter varit ute på försäljning (12).

Föreningen sålde vid årsskiftet 2021 – 2022 en lägenhet på Bremergatan 11 för 5 400 tkr samt ytterligare en till lägenhet under juni på Bremergatan 11 för 3 125 tkr.

Under 2022 amorterade föreningen 7 565 000 kr på lånet som efter amorteringen är på 18 772 500 kr.

Ordförande har ordet.

Magnus Jonsson

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 450 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 453 088 kr visar ett underskott på 68 174 kr.

Underskottet beror bl a på att föreningen har haft stora reparationskostnader under året, 250 041 kr mot budgeterat 100 000 kr. Under året har föreningen sålt ytterligare en hyresrätt och betalat i mäklarearvode 80 500 kr vilket har påverkat årets resultat. Föreningens gemensamma elkostnader blev 61 000 kr högre än beräknat. Dock blev kostnaderna för fjärrvärme, renhållning, vatten och snöröjning sammanlagt 145 000 kr lägre mot budget. Föreningen har erhållit i ränteintäkter 22 627 kr och fått i återbäring från Länsförsäkringar 11 620 kr, dessa poster var inte upptagna i budgeten.

Under året har föreningen löst ett lån på 1 500 000 kr och amorterat 6 000 000 kr på lånet om 12 000 000 kr och resterande skuld består numera av två lån (se not 16). Räntekostnaderna för fastighetslånen blev 9 000 kr lägre än budget.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 498% till 669%.

I resultatet ingår avskrivningar med 856 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 785 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furan 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1904, 1909 och 1986. Fastighetens adress är Bremergatan 11, Odengatan 2 - 4 och Vegagatan 11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	19
3 rum och kök	19
4 rum och kök	14
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2

Total tomtarea	2 806 m ²
Bostäder hyresrätt	393 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 731 m ²
Total bostadsarea	6 124 m ²

Årets taxeringsvärde	102 296 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 313 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och JP Fastighetservice AB med tekniska förvaltning.

Under året har föreningen upphandlat avtal med Riksbyggen. I avtalet ingår teknisk förvaltning, utemiljö och fastighetsdrift. Avtalet börjar att gälla den 1 mars 2023.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
JP Fastighetservice AB	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Schindler hiss AB och Kiwa inspecta AB	Hissbesiktning
Nybro Energi	El
Telenor	Tv, internet, telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 250 tkr och planerat underhåll för 453 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 000 kr (73,48 kr/m²).

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan genom Riksbyggen som visar på ett underhållsbehov på 11 738 000 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 173 800 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	2012	327 500 kr
OVK-åtgärder	2012	191 915 kr
Byte och renov. balkongdörrar	2012	228 658 kr
Målning fönster	2012/2013/2014	2 198 750 kr
Fasadarbeten	2013/2014	5 619 946 kr
Takmålning	2013/2014	600 000 kr
Renovering av fem trapphus	2016	456 651 kr
Balkongrenovering	2019	298 125 kr
Miljöhus	2019	521 500 kr
Ombyggnad undercentral	2020	116 250 kr
Målningsarbeten fönster	2020	176 275 kr
Markytor	2020	507 279 kr
Renovering källargolv, korridorer till tvättstugorna på Bremerg. 11 och Odeng. 4	2021	199 250 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hiss	387 500 kr
Spolning av samtliga lägenheter	65 588 kr

Planerat underhåll

	År
Renovering av hiss, Odengatan 4	2023
Målning fönsterkarmar på innegården, Odengatan 4 och Vegagatan 11	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Jonsson	Ordförande	2023
Anette Stenlund	Ledamot	2023
Johnny Östman	Sekreterare	2023
Fredrik Alfredsson	Ledamot	2023
Anders Henriksson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Petersson	Suppleant	2023
Masako Fukino	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Nils Fredrik Aurelius
Peter Sunnanek
Anette Örnefjord
Helen Berglund

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %. Hyrorna höjdes med 1,8 % från den 1 april 2022.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01. Hyrorna kommer att höjas med 4,5 % från 1 mars 2023.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 591 kr per kvm och år och hyrorna till 1 132 kr per kvm och år.

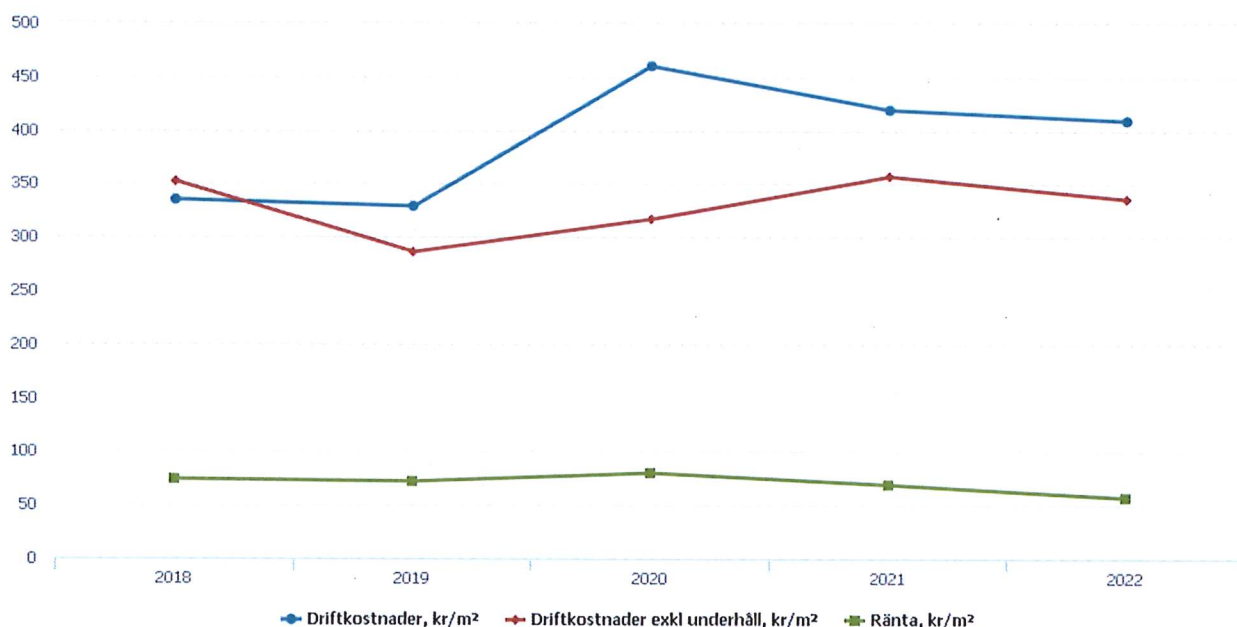
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 4 st som upplåts med hyresrätt.

Lagstadgad energideklaration och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes under 2018.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 802	3 775	3 800	3 786	3 788
Resultat efter finansiella poster	-71	-412	-1 399	-118	-90
Årets resultat	-71	-412	-1 399	-118	-90
Resultat exklusive avskrivningar	785	441	-551	733	747
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 235	891	-101	283	297
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	73	73	73	73	73
Balansomslutning	109 122	108 858	111 105	110 257	109 905
Soliditet %	82	75	71	71	71
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	669	498	210	286	410
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	48	24	37		
Driftkostnader, kr/m ²	424	419	460	329	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	350	357	317	321	352
Ränta, kr/m ²	57	69	80	81	83
Underhållsfond, kr/m ²	144	145	133	208	178
Lån, kr/m ²	3 065	4 301	4 801	5 138	5 144
Genomsnittsränta	1,58	1,59	1,61	1,56	1,55



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Uppskrivnings -fond	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 463 595	8 574 318	0	885 339	-4 685 593	-412 200
Disposition enl. årsstämmobeslut					-412 200	412 200
Reservering underhållsfond				450 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-453 088		
Förändring av underhållsfond					3 088	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 371 376	5 539 048				
Årets resultat						-71 262
Vid årets slut	79 834 971	14 113 366	0	882 251	-5 094 705	-71 262

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 097 793
Årets resultat	-71 262
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	453 088
Summa	-5 165 967

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -5 165 967

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 801 635	3 775 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 378	249 643
Summa rörelseintäkter		4 034 013	4 024 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 864 593	-3 104 045
Personalkostnader	Not 6	-61 767	-60 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-855 959	-853 313
Summa rörelsekostnader		-3 782 319	-4 017 387
Rörelseresultat		251 694	7 472
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 620	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 631	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-357 207	-419 684
Summa finansiella poster		-322 957	-419 672
Resultat efter finansiella poster		-71 262	-412 200
Årets resultat		-71 262	-412 200

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	104 515 145	105 356 166
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	26 457	41 395
Summa materiella anläggningstillgångar		104 541 602	105 397 561
Summa anläggningstillgångar		104 541 602	105 397 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	3 746	4 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	79 418	78 796
Summa kortfristiga fordringar		83 164	82 854
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 497 286	3 377 789
Summa kassa och bank		4 497 286	3 377 789
Summa omsättningstillgångar		4 580 451	3 460 643
Summa tillgångar		109 122 053	108 858 203

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 948 337	86 037 913
Fond för yttre underhåll		882 251	885 339
Summa bundet eget kapital		94 830 588	86 923 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 094 705	-4 685 593
Årets resultat		-71 262	-412 200
Summa fritt eget kapital		-5 165 967	-5 097 793
Summa eget kapital		89 664 621	81 825 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 000 000	12 772 500
Summa långfristiga skulder		10 000 000	12 772 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 772 500	13 565 000
Leverantörsskulder	Not 17	132 895	132 001
Skatteskulder	Not 18	5 679	9 255
Övriga skulder	Not 19	0	5 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	546 357	548 064
Summa kortfristiga skulder		9 457 431	14 260 244
Summa eget kapital och skulder		109 122 053	108 858 203

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5
Miljöhus	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 337 451	3 144 036
Hyror, bostäder	444 696	623 074
Hyror, lokaler	19 488	19 488
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-11 381
Summa nettoomsättning	3 801 635	3 775 217

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	197 500	183 500
Övriga ersättningar	27 793	15 858
Öresutj.	-3	0
Övriga rörelseintäkter	7 088	50 285
Summa övriga rörelseintäkter	232 378	249 643

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-453 088	-380 806
Reparationer	-250 041	-244 178
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 218	-96 567
Försäkringspremier	-70 046	-67 537
Kabel- och digital-TV	-224 804	-173 934
Obligatoriska besiktningar, hissbesiktningar	-20 912	-21 064
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-8 175	-9 438
Snö- och halkbekämpning	0	-14 181
Övriga fastighetskostnader	-2 763	0
Förbrukningsmaterial	-4 675	-53 826
Rep- och underhåll installationer	0	-5 541
Vatten	-184 653	-195 024
Fastighetsel	-216 208	-165 974
Uppvärmning	-757 486	-780 547
Sophantering och återvinning	-187 947	-222 770
Lokalvård	-85 850	-72 530
Fastighetsskötsel	-26 389	-62 086
Summa driftskostnader	-2 596 256	-2 566 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-2 653	-264
Förvaltningsarvode	-90 381	-89 054
Lokalkostnader	-800	0
Annonsering och övriga kostnader	-5 268	-7 532
IT-kostnader	-954	-18 364
Arvode, yrkesrevisorer	-14 688	-13 938
Övriga förvaltningskostnader	-35 516	-35 340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 775	-16 422
Kontorsmateriel	-440	-738
Telefon och porto	-951	-1 191
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Konsultarvoden	-83 625	-329 900
Bankkostnader	-3 350	-2 800
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 375
Övriga externa kostnader	-1 400	-6 587
Summa övriga externa kostnader	-268 337	-538 042

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
Sociala kostnader	-13 467	-12 430
Summa personalkostnader	-61 767	-60 030

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-747 414	-747 414
Avskrivningar standardförbättringar	-93 608	-93 608
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 937	-12 291
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-855 959	-853 313

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag, Länsförsäkringar	11 620	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 620	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 627	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	12
Övriga ränteintäkter	4	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 631	12

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-357 207	-419 380
Övriga räntekostnader	0	-304
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-357 207	-419 684

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 959 111	73 959 111
Mark	29 360 389	29 360 389
Standardförbättringar	9 360 769	9 360 769
	112 680 269	112 680 269
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 680 269	112 680 269

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 501 622	-5 754 208
Standardförbättringar	-822 483	-728 875
	-7 324 105	-6 483 083

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-747 414	-747 414
Årets avskrivning standardförbättringar	-93 608	-93 608
	-841 022	-841 022

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 165 127** **-7 324 105****Restvärde enligt plan vid årets slut****104 515 142** **105 356 164****Varav**

Byggnader	75 154 753	75 995 775
Mark	29 360 389	29 360 389

Taxeringsvärden

Bostäder	102 000 000	96 000 000
Lokaler	296 000	313 000

Totalt taxeringsvärde	102 296 000	96 313 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 243 000</i>	<i>52 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 053 000</i>	<i>42 068 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	92 321	52 635
	92 321	52 635
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	39 686
	0	39 686
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 321	92 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-50 926	-38 635
	-50 926	-38 635
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-14 937	-12 291
	-14 937	-12 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 863	-50 926
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 458	41 395
Varav		
Maskiner och inventarier	26 458	41 395

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 746	4 058
Summa övriga fordringar	3 746	4 058

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftkostnader	56 823	56 201
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 595	22 595
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 418	78 796

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 128	2 128
Företagskonto	1 647 028	1 317 349
Transaktionskonto	2 848 131	2 058 312
Summa kassa och bank	4 497 286	3 377 789

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 772 500	26 337 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-65 000	-65 000
Kortfristiga skulder på långfristiga skulder på kreditinstitut	-8 707 500	-13 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 000	12 772 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-05-10	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2022-10-30	12 000 000,00	-6 000 000,00	6 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2023-01-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2023-06-01	6 337 500,00	0,00	65 000,00	6 272 500,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-07-30	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-10-30	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
Summa			26 337 500,00	0,00	7 565 000,00	18 772 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 65 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 8 707 500 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 10 000 000 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	132 895	132 001
Summa leverantörsskulder	132 895	132 001

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 679	9 255
Summa skatteskulder	5 679	9 255

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	5 924
Summa övriga skulder	0	5 924

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	52 435	53 106
Upplupna driftskostnader	14 876	13 238
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 489	0
Upplupna elkostnader	33 828	28 434
Upplupna värmekostnader	99 015	96 131
Upplupna kostnader för renhållning	14 365	7 338
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 581
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 349	345 237
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	546 357	548 064

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 600 000	46 600 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-04-04
Ort och datum

Magnus Jonsson
Magnus Jonsson

Anette Stenlund
Anette Stenlund

Fredrik Alfredsson
Fredrik Alfredsson

Johnny Östman
Johnny Östman

Anders Henriksson
Anders Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2023

Franz Lindström
Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Furan 7, org.nr 769623-1229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Furan 7 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Furan 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Kalmar den 20 april 2023

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

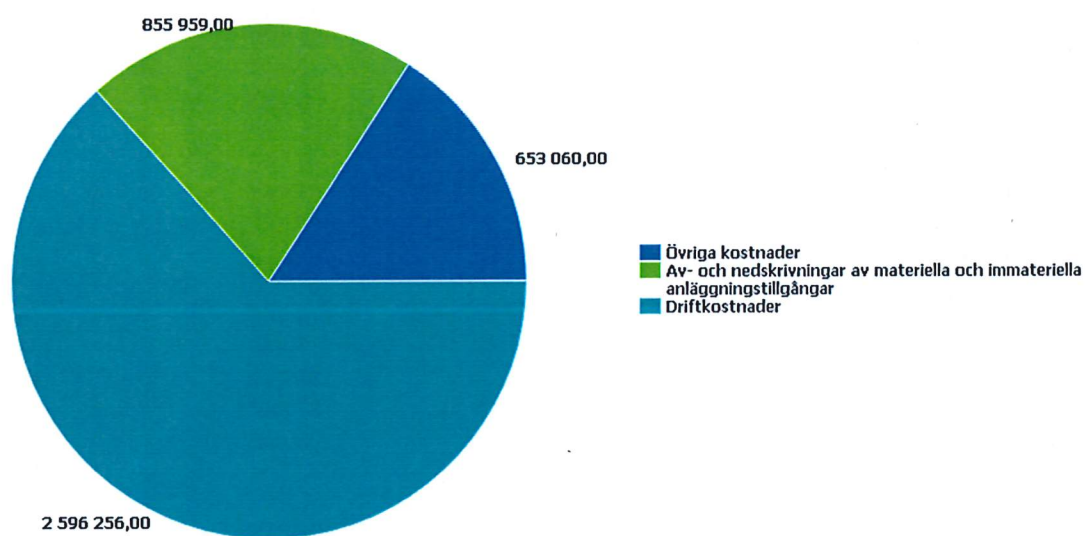
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

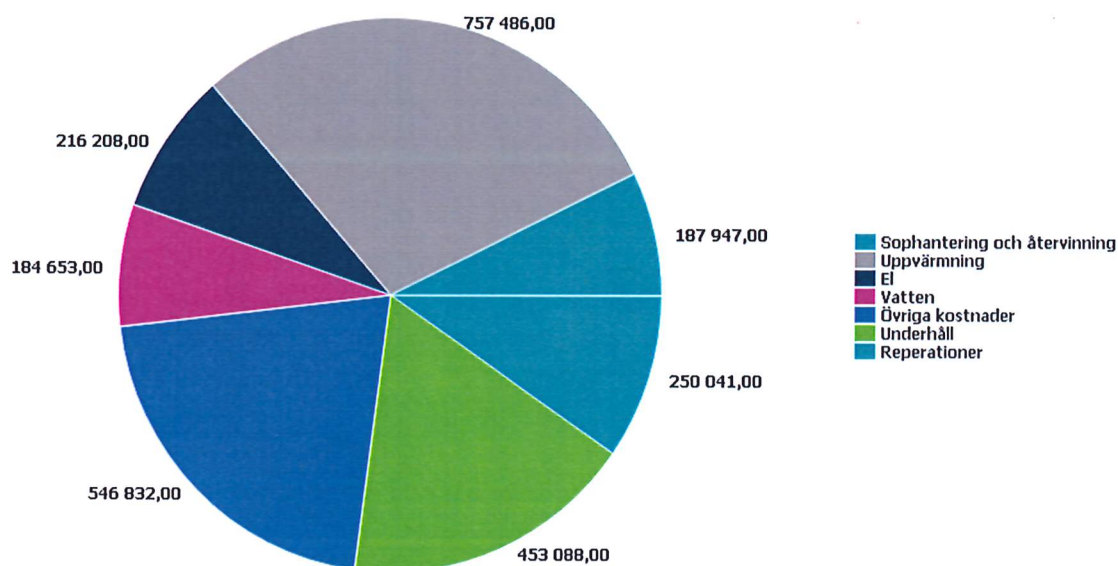
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 596 256	2 566 009
Övriga externa kostnader	268 337	538 042
Personalkostnader	61 767	60 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	855 959	853 313
Finansiella poster	322 957	419 672
Summa kostnader	4 105 275	4 437 066



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	26 389	62 086
Inre skötsel/städ grund	84 000	70 730
Inre skötsel/städ extra	1 850	1 800
Hissbesiktning	20 912	21 064
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 175	9 438
Snö- och halkbekämpning	0	14 181
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	1 840	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	9 603	15 391
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	99 578	21 445
Rep install utg för köpta tj Värme	2 661	538
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	3 138
Rep install utg för köpta tj El	18 108	35 095
Rep install utg för köpta tj Hissar	72 216	126 307
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	12 848
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	6 375	12 688
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	7 444	13 263
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	16 013	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	11 785	2 110
Rep markytor utg för köpta tj	553	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3 865	1 354
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	199 250
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	28 463
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	65 588	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	387 500	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	61 450
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	91 643
Fastighetsel	216 208	165 974
Uppvärmning	757 486	780 547
Vatten	184 653	195 024
Sophämtning	187 947	222 770
Fastighetsförsäkring	70 046	67 537
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	224 804	173 934
Övriga fastighetskostnader	2 763	2 006
Fastighetsskatt	103 218	96 567
Förbrukningsmaterial	4 675	53 826
Rep och UH av installationer	0	5 541
Summa driftkostnader	2 596 256	2 568 009



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	6 245 kr/kvm	6 245 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	28
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	35	27
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetseskatt	17	15
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	9
Hissbesiktning	3	3
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	13	11
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	2
Rep install utg för köpta tj El	3	6
Rep install utg för köpta tj Hissar	12	20
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep och UH av installationer	0	1
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	2
Sophämtning	30	36
Sotning	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	5
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	32
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	10
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	15
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	62	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	11	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	121	125
Vatten	30	31
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	4	10
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	1	2
Summa driftkostnader	415,73	411,21

BRF Furan 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Furan 7 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

