



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Furan i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Furan i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0662 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskinisten 28,29,30,31,32	1957-05-17	1957, 1958 och 1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
240	p-platser	0
8	lokaler (hyresrätt)	419
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17406
45	garageplatser	0
Totalt 573 objekt		17825

Föreningens lägenheter fördelas på: 229 st 2 rok, 51 st 3 rok.

Föreningen har en övernattningslägenhet som hyrs ut till de boende.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Nordahl	Ordförande
Lars Wannberg	Sekreterare
Inga Wielbass	Ledamot
Göran Lif	Ledamot
Johan Eriksson	Ledamot
John Landström	Ledamot HSB
Magnus Seger	Suppleant
Madeleine Wannberg	Suppleant
Martina Lindgren	Ledamot t.o.m. 2022-11-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Tomas Nordahl, Lars Wannberg, Inga Wielbass och suppleanterna Magnus Seger och Madeleine Wannberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Wannberg, Göran Lif, Tomas Nordahl och Inga Wielbass.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Göran Olsson med Kjell Färlin som suppleant vald av föreningen vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Arne Kwick och Daniel Carlsson fram till föreningsstämman 2022 därefter styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Adventsrika för samtliga boende 2022-12-15

Någon Studieverksamhet har inte bedrivits under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland och den tekniska förvaltningen av JT Fastighetsservice AB.

Föreningsstämma

Extrastämma hölls genom poströstning 2022-05-16, då första beslut togs med ett majoritetsbeslut om stadgeändring angående andelstal och balkongavgifter.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Röstningen genomfördes genom poströstning p.g.a pandemi. Föreningen hade vid årets slut 281 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem, vid årsstämman inkom 82st poströster. Det andra beslutet togs om stadgeändring angående andelstal och balkongavgifter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Utöver ordinarie årsavgift betalar boende i förekommande fall en avgift för balkongutbyggnad. Denna avgift baseras på

kapitalkostnader kopplade till balkongutbyggnaden som genomfördes i samband med renovering av befintliga balkonger. Balkongvgiften lämnades oförändrad inför 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-04.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Iordningsställande av ny parkering, samt iordningsställande av SNS-parkeringar. Anticimex brandskydd.
2019	Rustat föreningslokalen på Promenaden 17. Rustat hobbyrum samt flyttat vävstuga. Anlagt en boulebana, Bytt belysningsarmaturer i samtliga belysningsstolpar inom området.
2020	Färdigställt gästlägenhet. Färdigställt tvättstuga P9. Bytt ut ventilation i föreningslokalen på P17. Renoverat vävstuga.
2021	Rustat samtliga återstående tvättstugor (4st). Bytt låssystem på ytterdörrar. Inlett balkongbyte till samtliga balkonginnehavare. Färdigställda balkonger på P1, P3, P5, P7 och P9.
2022	Balkongprojektet har färdigställts under september månad. Nya digitala informationstavlor och tvättstugebokning driftsattes och togs i bruk i början av februari. Installation av laddningsstolpar för elbilar påbörjades under oktober månad och beräknas färdigställas och tas i bruk under februari/mars 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Färdigställande av laddstolpar för elbilar i februari/mars.

Styrelsen ser enligt underhållsplanen över behov och planerar för åtgärder i trapphus och andra gemensamma utrymmen vad gäller målning, belysning samt byte av lägenhetsdörrar. Planerat genomförande 2024-2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 324 och under året har det tillkommit 34 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 324.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	287	296	335	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 395	3 821	3 227	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	187	184	162	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	365	381	307	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	731	731	731	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	775	782	751	0	0
Nettoomsättning, tkr	13 822	13 421	13 386	13 343	13 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	1 942	2 452	2 415	3 062
Soliditet, %	30	32	35	33	31

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 143 325	0	0	1 143 325
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 756 336	0	94 644	9 850 980
S:a bundet eget kapital, kr	10 899 661	0	94 644	10 994 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 313 062	1 941 618	-94 644	24 160 037
Årets resultat, kr	1 941 618	-1 941 618	-58 609	-58 609
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 254 680	0	-153 253	24 101 428
S:a eget kapital, kr	35 154 341	0	-58 609	35 095 733

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 382 000 kr samt ianspråktagande skett med 287 356 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	24 254 681
Årets resultat, kr	-58 609
Reservation till underhållsfond, kr	-382 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	287 356
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 101 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 101 428

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 821 915	13 420 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	517 071
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 821 915	13 937 581
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 505 240	-6 786 535
Underhåll enligt plan	Not 5	-287 356	-537 358
Övriga externa kostnader	Not 6	-815 279	-812 331
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 106	-216 557
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 940 738	-2 795 302
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-1 947 919	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-12 716 638	-11 148 083
RÖRELSERESULTAT		1 105 277	2 789 498
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 231	11 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 170 117	-858 953
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 163 886	-847 880
ÅRETS RESULTAT		-58 609	1 941 618

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	106 789 790	73 448 088
Inventarier och installationer	Not 11	135 922	186 156
Pågående nyanläggningar	Not 12	187 500	21 862 260
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		107 113 212	95 496 504
Summa anläggningstillgångar		107 113 212	95 496 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		28 408	24 146
Avräkningskonto HSB		8 518 364	13 731 036
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 460	8 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	587 340	1 019 839
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		9 139 572	14 783 449
Summa omsättningstillgångar		9 356 093	14 982 097
SUMMA TILLGÅNGAR		116 469 305	110 478 601
Kassa och bank			
Kassa		5 220	5 220
Bank	Not 15	211 301	193 428
<i>Summa kassa och bank</i>		216 521	198 648

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 143 325	1 143 325
Fond för yttre underhåll		9 850 980	9 756 336
Summa bundet eget kapital		10 994 305	10 899 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 160 037	22 313 062
Årets resultat		-58 609	1 941 618
Summa fritt eget kapital		24 101 427	24 254 681
Summa eget kapital		35 095 733	35 154 342
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	65 302 835	53 806 538
Summa långfristiga skulder		65 302 835	53 806 538
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 046 539	14 308 300
Medlemmarnas inre fond	Not 17	169 385	169 385
Leverantörsskulder		829 861	5 365 775
Aktuell skatteskuld	Not 18	46 570	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	10 314	8 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 968 069	1 665 517
Summa kortfristiga skulder		16 070 737	21 517 721
Summa skulder		81 373 572	75 324 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 469 305	110 478 601

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

15 647 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	12 727 920	12 727 920
Balkongavgifter	396 000	0
Hysesintäkt lokaler	39 907	39 972
Hysesintäkt garage och bilplatser	521 917	519 544
Hysesintäkt övrigt	15 900	14 000
Övriga intäkter i verksamheten	17 700	23 300
Intäkt andrahandsupplåtelse	417	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	58 126	61 130
Övriga primära intäkter och ersättningar	44 028	34 644
	13 821 915	13 420 510
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	517 071
	0	517 071
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-400 141	-932 395
Ventilationsrensning	-40 672	0
El	-433 318	-390 194
Uppvärmning	-1 785 615	-1 774 862
Vatten	-1 119 872	-1 121 319
Renhållning	-485 774	-470 370
Bevakningskostnader	-18 411	-14 024
TV, bredband, iptelefoni	-271 722	-261 519
Obligatoriska besiktningar	0	-53 375
Serviceavtal	-70 951	-15 840
Förvaltningskostnader	-1 130 740	-1 124 282
Försäkringar	-210 337	-200 617
Fastighetsskatt	-451 580	-361 791
Övriga driftskostnader	-86 106	-65 947
	-6 505 240	-6 786 535
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-242 606	-537 358
Underhåll mark och utemiljö	-44 750	0
	-287 356	-537 358
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 750	-25 689
Övriga förvaltningskostnader	-603 516	-571 264
Kostnader överlåtelse och panter	-57 808	-62 563
Föreningsverksamhet	-1 112	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 902	-20 185
Konsulter	0	-17 438
Medlemsavgifter HSB	-92 000	-88 000
Arrende, hyra, leasing	-27 192	-27 192
	-815 279	-812 331
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-129 800	-138 840
Övriga arvoden	-38 250	-31 950
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-46 056	-39 767
	-220 106	-216 557

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 708 885	-2 572 695
Markanläggningar	-181 618	-181 618
Installationer och inventarier	-50 234	-40 989
	<u>-2 940 738</u>	<u>-2 795 302</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (restvärdesavskrivning)	-1 947 919	0
	<u>-1 947 919</u>	<u>0</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 924 478	120 406 078
Årets utrangering balkonger	-3 016 000	0
Årets investering byggnader balkonger	36 531 603	1 518 400
Årets investering byggnader porttelefoni	1 648 521	0
Ingående anskaffningsvärde mark	899 800	899 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 540 455	4 540 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 528 857	127 364 733

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-53 356 656	-50 783 961
Årets avskrivningar byggnader	-1 640 804	-2 572 695
Ingående avskrivningar markanläggningar	-559 989	-378 371
Årets avskrivningar markanläggningar	-181 618	-181 618
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-55 739 067	-53 916 645

Utgående redovisat värde

106 789 790 73 448 088

Redovisade värden byggnader	100 442 621	68 567 822
Redovisade värden mark	899 800	899 800
Redovisade värden markanläggningar	3 798 847	3 980 466

Fastighetsbeteckning: Maskinisten 28-32, 46

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	124 000 000	32 200 000	156 200 000	111 187 000
Lokaler		609 000	2 977 000	3 586 000	3 879 000
		124 609 000	35 177 000	159 786 000	115 066 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	104 177 000	104 177 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	104 177 000	104 177 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	353 007	275 757
Årets investeringar	0	77 250
Utgående anskaffningsvärden	353 007	353 007
Ingående avskrivningar	-166 851	-125 861
Årets avskrivningar	-50 234	-40 989
Utgående avskrivningar	-217 085	-166 851
Utgående redovisat värde	135 922	186 156

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	21 862 260	876 458
Årets Investering	0	20 985 802
Omklassificering till Byggnader och mark	-21 674 760	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	187 500	21 862 260

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar.

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	5 460	5 418			
Övrig skattefordran	0	3 010			
	5 460	8 428			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	266 256	210 952			
Förutbetald kabel-TV och bredband	70 238	62 485			
Förutbetald administration	111 021	106 937			
Förutbetald fastighetsskötsel	91 348	89 013			
Försäkringsersättning	0	517 071			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 477	33 381			
	587 340	1 019 839			
Not 15 BANK					
SBAB					
Handelsbanken	211 301	193 428			
	211 301	193 428			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,29%	2025-10-30	7 403 907	128 392
Stadshypotek		1,39%	2026-10-30	6 587 017	128 888
Stadshypotek		1,19%	2025-12-01	11 726 250	238 500
Stadshypotek		1,47%	2026-12-30	11 766 250	238 500
Stadshypotek		2,58%	2027-03-30	12 815 836	430 000
Stadshypotek		0,89%	2023-09-30	11 579 587	342 512
Stadshypotek		1,49%	2024-09-01	16 470 527	302 672
				78 349 374	1 809 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					65 302 835
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 466 952
Lån som ska konverteras inom ett år					11 579 587
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 046 539
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					7 237 856
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					69 302 054
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde					174 786
Uttag					-5 401
					169 385
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld					0
					46 570
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Övriga kortfristiga skulder					8 745
					10 314

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	73 500	75 600
Upplupen semesterskuld	0	0
Upplupna sociala avgifter	23 094	22 850
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	398 594	406 397
Upplupna räntekostnader	76 757	50 836
Upplupen revision	25 500	25 000
Upplupen snöröjning	78 360	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 165 489	1 071 671
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 775	13 163
	1 968 069	1 665 517

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Göran Lif

.....
Inga Wielbass

.....
Johan Eriksson

.....
John Landström

.....
Lars Wannberg

.....
Tomas Nordahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Ohlsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Furan i Sandviken, org.nr. 785500-0662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Furan i Sandviken 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Furan i Sandviken 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Ohlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Furan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS NORDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:58:10



GÖRAN LIF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:03:18



INGA WIELBASS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:56:50



LARS WANNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:54:27



JOHN LANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:00:29



JOHAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:59:15



GÖRAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:24:56



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 14:59:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Furan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 10:31:41



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 14:59:06



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.