

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Furan 7
Org nr: 769623-1229





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 755 535kr visar ett underskott på 786 511 kr.

Underskottet beror bland annat på att föreningen haft större underhålls/reparationskostnader och att räntekostnaden har ökat jämfört med föregående år, 55 000kr mer än budgeterat.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av höga reparations/underhållskostnader på ca 1 900 000kr. Föreningen har ett sparande på 82 kr/m² vilket understiger det behov som underhållsplanen visar (235kr/m²). I budget för 2024 har styrelsen budgeterat med underskott vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden. Då det väntas att göra ett stort projekt med tak och stambyte.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 46%.

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 669% till 600%.

I resultatet ingår avskrivningar med 849 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -243 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, 1906 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 bostadsrätt	5 731 m ²
Bostäder hyresrätt	393 m ²
Total bostadsarea	6 124 m ²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och JP Fastighetsservice AB med tekniska förvaltning. Från den 1 mars 2023 köper förening teknisk förvaltning, utemiljö och fastighetsdrift genom Riksbyggen.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, utemiljö, fastighetsdrift
JP Fastighetsservice 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 1 140 tkr och planerat underhåll för 756 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 800kr. Underhållsplanen reviderades 2023.

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
Hiss	2022	387 500 kr
Spolning av samtliga lägenheter	2022	65 588 kr

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Hiss Odengatan 4	436 785
Målning fönsterkarmar	318 750

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte/relining	2024-2025	Nytt projekt som ej kommit igång ännu.
Takbyte	2024-2025	
Balkonger	2024-2025	



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	2024
Gustav Tordhall	Ledamot	2024
Masako Fukino	Ledamot	2024
Elin Petersson	Ledamot	2024
Johnny Östman	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor

Valberedning

Nils Fredrik Aurelius
Anette Örnefjord
Peter Sunnanek
Helena Berglung

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %. Hyrorna höjdes med 4,5% från den 1 mars 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01. Hyrorna kommer att höjas med 5,4 % från den 1 juni 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år och hyrorna till 1 075 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

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

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

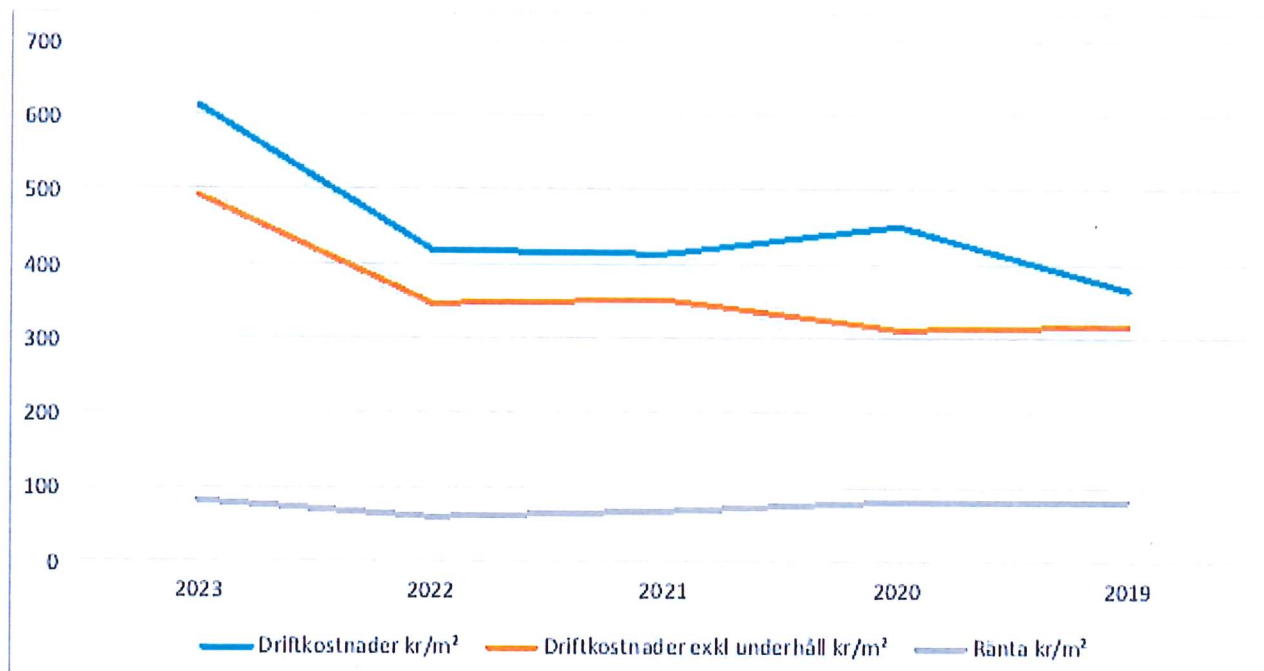


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 148	3 802	3 775	3 780	3 786
Rörelsens intäkter	4 350	4 034	4 025	4 071	3 811
Resultat efter finansiella poster*	-1 092	-71	-412	-1 399	-118
Årets resultat	-1 092	-71	-412	-1 399	-118
Resultat exkl avskrivningar	-243	785	441	-551	733
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-693	1 235	891	-101	283
Balansomslutning	108 036	109 122	108 858	111 105	110 257
Årets kassaflöde	-269	1 119	-1 485	1 701	653
Soliditet %*	82	82	75	71	71
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	600	669	498	210	286
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	46	48	24	37	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	88	83	82	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	681	626	589	593	537
Driftkostnader kr/kvm	622	424	419	460	329
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	499	350	357	317	321
Energikostnad kr/kvm*	181	185	183	162	167
Underhållsfond kr/kvm	92	144	145	133	208
Sparande kr/kvm*	84	198	132	52	165
Ränta kr/kvm	83	57	69	80	81
Skuldsättning kr/kvm*	3 060	3 005	4 216	4 707	5 037
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 270	3 323	4 662	5 205	5 570
Räntekänslighet %*	4,8	5,3	7,9	8,8	10,4
Genomsnittsränta	2,70	1,58	1,59	1,61	1,56

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	79 834 971	14 113 366	0	882 251	-5 094 705	-71 262
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-71 262	71 262
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-755 535	755 535	
Årets resultat						-1 092 046
Vid årets slut	79 834 971	14 113 366	0	576 716	-4 860 432	-1 092 046

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 165 966
Årets resultat	-1 092 046
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	755 535
Summa	-5 952 477

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 952 477**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 148 360	3 801 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 745	232 378
Summa rörelseintäkter		4 350 105	4 034 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-4 048 048	-2 864 593
Personalkostnader	Not 6	-67 604	-61 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-848 959	-855 959
Summa rörelsekostnader		-4 964 610	-3 782 319
Rörelseresultat		-614 505	251 695
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 922	22 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-507 463	-357 207
Summa finansiella poster		-477 540	-322 957
Resultat efter finansiella poster		-1 092 046	-71 262
Årets resultat		-1 092 046	-71 262

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	103 674 124	104 515 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	18 520	26 457
Summa materiella anläggningstillgångar		103 692 644	104 541 602
Summa anläggningstillgångar		103 692 644	104 541 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	3 167	3 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	111 976	79 418
Summa kortfristiga fordringar		115 143	83 164
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 228 273	4 497 286
Summa kassa och bank		4 228 273	4 497 286
Summa omsättningstillgångar		4 343 415	4 580 451
Summa tillgångar		108 036 059	109 122 053



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 948 337	93 948 337
Fond för yttre underhåll		576 716	882 251
Summa bundet eget kapital		94 525 053	94 830 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 860 431	-5 094 705
Årets resultat		-1 092 046	-71 262
Summa fritt eget kapital		-5 952 477	-5 165 966
Summa eget kapital		88 572 576	89 664 621
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 032 500	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 032 500	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 707 500	8 772 500
Leverantörsskulder	Not 17	173 110	132 895
Skatteskulder	Not 18	7 591	5 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	542 782	546 358
Summa kortfristiga skulder		9 430 983	9 457 431
Summa eget kapital och skulder		108 036 059	109 122 053



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 092 046	-71 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar Not 7	848 959	855 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-243 087	784 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-31 978	-310
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	38 551	-10 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-236 514	774 074
Finansieringsverksamheten		
Amortering Not 16	-32 500	-7 565 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	7 910 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 500	345 424
Årets kassaflöde	-269 014	1 119 498
Likvidamedel vid årets början	4 497 287	3 377 789
Likvidamedel vid årets slut	4 228 272	4 497 287

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 706 296	3 337 451
Hyror, bostäder	422 576	444 696
Hyror, lokaler	19 488	19 488
Summa nettoomsättning	4 148 360	3 801 635

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	198 000	197 500
Övriga ersättningar	3 503	27 793
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-3
Övriga rörelseintäkter	240	7 088
Summa övriga rörelseintäkter	201 745	232 378

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-755 535	-453 088
Reparationer	-1 140 449	-250 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 834	-103 218
Försäkringspremier	-76 115	-70 046
Kabel- och digital-TV	-227 294	-224 804
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 226	0
Obligatoriska besiktningar	-19 961	-20 912
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 363	-8 175
Snö- och halkbekämpning	-5 790	0
Övriga fastighetskostnader	0	-2 763
Förbrukningsinventarier	-7 858	-4 675
Vatten	-223 446	-184 653
Fastighetsel	-155 309	-216 208
Uppvärmning	-749 546	-757 486
Sophantering och återvinning	-230 646	-187 947
Förvaltningsarvode drift	-94 633	-112 239
Summa driftskostnader	-3 805 005	-2 596 256

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-1 326	-2 653
Förvaltningsarvode administration	-194 470	-90 381
Lokalkostnader	-400	-800
Annonsering och reklam	-2 744	-5 268
IT-kostnader	0	-954
Arvode, yrkesrevisorer	-16 063	-14 688
Övriga förvaltningskostnader	-20 173	-35 516
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 575	-26 775
Kontorsmateriel	0	-440
Telefon och porto	-904	-951
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Konsultarvoden	0	-83 625
Bankkostnader	-3 839	-3 350
Övriga externa kostnader	0	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-243 043	-268 337

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sociala kostnader	-15 104	-13 467
Summa personalkostnader	-67 604	-61 767

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-747 414	-747 414
Avskrivningar tillkommande utgifter	-93 608	-93 608
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 937	-14 937
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-848 959	-855 959

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	11 620
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 620

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	29 751	22 627
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	0
Övriga ränteintäkter	138	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 922	22 631

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-507 222	-357 207
Övriga räntekostnader	-240	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-507 463	-357 207

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
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	-7 293 737	-6 501 622
Standardförbättringar	-871 387	-822 483
	-8 165 124	-7 324 105

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

	-9 006 146	-8 165 127
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	74 311 734	75 154 753
Mark	29 360 389	29 360 389

Taxeringsvärden

Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	296 000	296 000

Totalt taxeringsvärde	102 296 000	102 296 000
varav byggnader	63 243 000	63 243 000
varav mark	39 053 000	39 053 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	92 321	92 321
	92 321	92 321
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 321	92 321
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-65 864	-50 926
	-65 864	-50 926
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 937	-14 937
	-7 937	-14 937
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-73 801	-65 863
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 520	26 458
Varav		
Maskiner och inventarier	18 520	26 458

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 167	3 746
Summa övriga fordringar	3 167	3 746

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftkostnader	0	56 823
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 586	22 595
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 236	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 154	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 976	79 418

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 128	2 128
Företagskonto	1 673 411	1 647 028
Transaktionskonto	2 552 734	2 848 131
Summa kassa och bank	4 228 273	4 497 286

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	18 740 000	18 772 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-65 000
Kortfristiga skulder på långfristiga skulder på kreditinstitut	-8 707 500	-8 707 500
Långfristig skuld vid årets slut	10 032 500	10 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,94%	2024-02-02	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,94%	2024-03-01	6 272 500,00	0,00	32 500,00	6 240 000,00
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			18 772 500,00	0,00	32 500,00	18 740 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 8 707 500kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 10 032 500kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	162 085	122 451
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 025	10 443
Summa leverantörsskulder	173 110	132 895

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 591	5 679
Summa skatteskulder	7 591	5 679

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	76 245	52 435
Upplupna driftskostnader	0	14 876
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 489
Upplupna elkostnader	14 392	33 828
Upplupna värmekostnader	93 208	99 015
Upplupna kostnader för renhållning	0	14 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 981	-7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 683	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 272	298 349
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 782	546 358

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 600 000	46 600 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Jonsson

Elin Petersson

Masako Fukino

Gustav Tordhall

Johnny Östman

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 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. Risken 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.

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 2023 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 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 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 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
- 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 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.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516957470

Dokument

Slutlig årsredovisning 211966 2023
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2024-05-07 13:35:07 CEST (+0200) av Sandra
Sjöberg (SS)
Färdigställt 2024-05-11 11:05:40 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Jonsson (MJ)
Brf Furan 7
jonssonmagnus9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Johan Magnus Jonsson"
Signerade 2024-05-07 14:14:01 CEST (+0200)

Elin Petersson (EP)
Brf Furan 7
elin.petersson@mail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Petersson"
Signerade 2024-05-07 13:55:36 CEST (+0200)

Masako Fukino (MF)
Brf Furan 7
masako.fukino@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Masako Lönnbro Fukino"
Signerade 2024-05-08 20:34:33 CEST (+0200)

Gustav Tordhall (GT)
Brf Furan 7
tordhallgustav@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustav Valdemar Tordhall"
Signerade 2024-05-07 14:21:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516957470

Johnny Östman (JÖ)
Brf Furan 7
johnny.ostman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johnny Jens Östman"
Signerade 2024-05-07 13:37:24 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-05-11 11:05:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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, fastighetsservice 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.

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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 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.



Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 805 005	2 596 256
Övriga externa kostnader	243 043	268 337
Personalkostnader	67 604	61 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	848 959	855 959
Finansiella poster	477 540	322 957
Summa kostnader	5 442 150	4 105 275

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	2 450	26 389
Systematiskt brandskyddsarbete	9 226	0
Städ grund	84 683	84 000
Städ extra	7 500	1 850
Hissbesiktning	19 961	20 912
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 363	8 175
Snö- och halkbekämpning	5 790	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	1 840
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 169	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	9 603
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	177 639	99 578
Rep install utg för köpta tj Värme	33 898	2 661
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 798	0
Rep install utg för köpta tj El	12 763	18 108
Rep install utg för köpta tj Hissar	88 014	72 216
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 546	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	6 375
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 328	7 444
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	16 013
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	9 953	11 785
Rep markytor utg för köpta tj	0	553
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 290	3 865
Försäkringsskador	800 050	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	65 588
UH installationer utg för köpta tj Hissar	436 785	387 500
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	318 750	0
Fastighetsel	155 309	216 208
Uppvärmning	749 546	757 486
Vatten	223 446	184 653
Sophämtning	230 646	187 947
Fastighetsförsäkring	76 115	70 046
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	227 294	224 804
Övriga fastighetskostnader	0	2 763
Fastighetsskatt	107 834	103 218
Förbrukningsmaterial	7 858	4 675
Summa driftkostnader	3 805 005	2 596 256



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	6 245 kr/kvm	6 245 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	36
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	25	35
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	17	17
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	4
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	128	0
Hissbesiktning	3	3
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	0	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	2	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	14	12
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	28	16
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Rep och UH av installationer	0	0
Självrisk	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	0
Sophämtning	37	30
Sotning	0	0
Städ extra	1	0
Städ grund	14	13
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
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	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	51	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	70	62
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	11
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	120	121
Vatten	36	30
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1
Summa driftkostnader	609,29	415,73





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

