

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Furan Fyra
Org nr: 7696194187





Innehållsförteckning

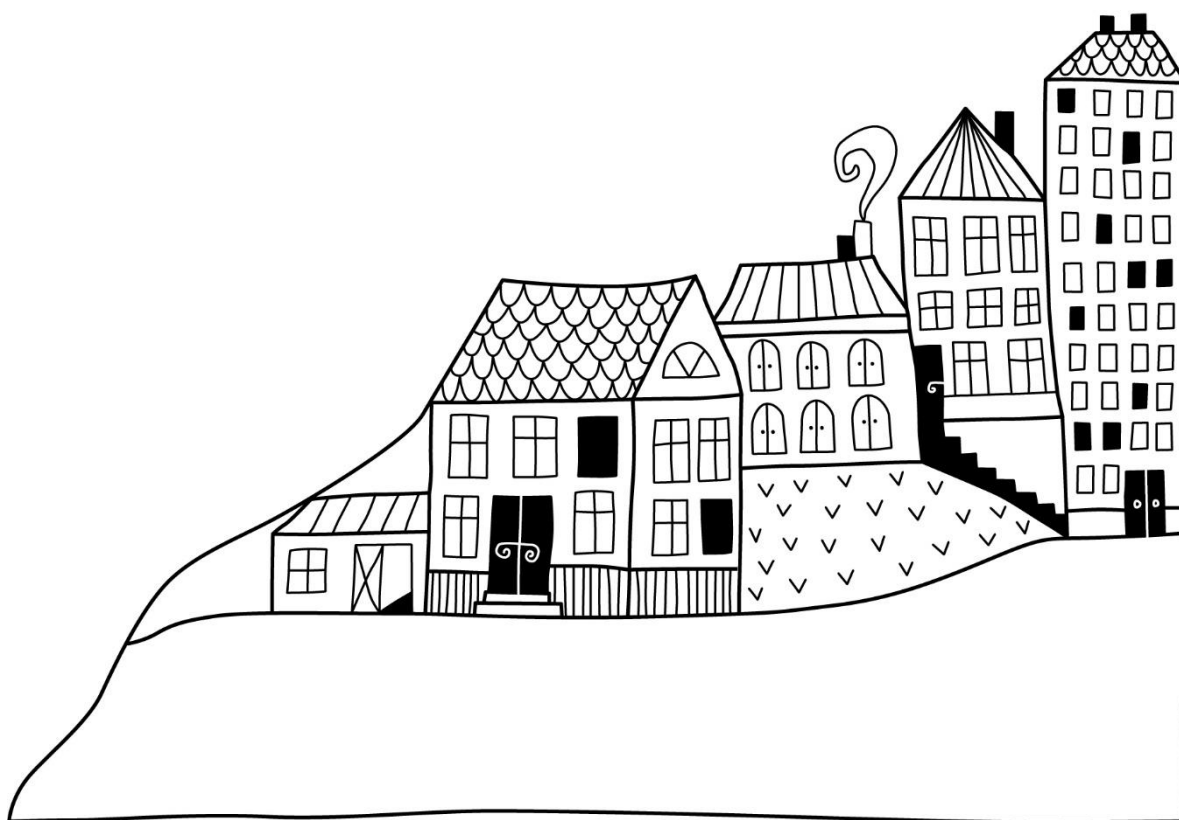
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan Fyra får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 21 516 kr visar ett underskott på 40 659 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 83%.

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 447% till 757%.

I resultatet ingår avskrivningar med 326 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 714 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furan Fyra i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1910. Fastighetens adress är Frejagatan 3 A-D och Vegagatan 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	14
3 rum och kök	10
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2

Total tomtarea 1 530 m²

Bostäder hyresrätt 41 m²

Bostäder bostadsrätt 3 248 m²

Total bostadsarea 3 289 m²

Årets taxeringsvärde 52 593 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 593 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/lokalvård
Riksbyggen	Underhållsplan, SBA
Kalmar Energi	El, fjärrvärme
Kretslopp Sydost	Renhållning
WB-Lås	Nyckelservice
Telenor	Kabel-Tv, bredband
Riksbyggen	Fastighetsdrift

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 102 tkr och planerat underhåll för 22 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 inte tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 4 575 000 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 457 500 kr (139,10 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 000 kr (136,82 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	21 516

Planerat underhåll kommande verksamhetsår

Beskrivning	Belopp
Målning av fönster	312 500
Takbyte	375 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Eliasson	Ordförande	2025
Fredrik Bellinger	Sekreterare	2026
Jenny Pierrou	Vice ordförande	2025
Anders Almqvist	Ledamot	2026
Daniel Rosenquist	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jonathan Rehn	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Christer Bäck	Förtroendevald revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 15%. Från 1 januari 2024 höjdes årsavgiften för hyresrätterna med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01. Årsavgiften för hyresrätterna höjdes med 5,4% från den 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 635 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. I nyckeltalet ingår även obligatoriska avgifter, såsom kabel-TV.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt utom 2 st som upplåts med hyresrätt.

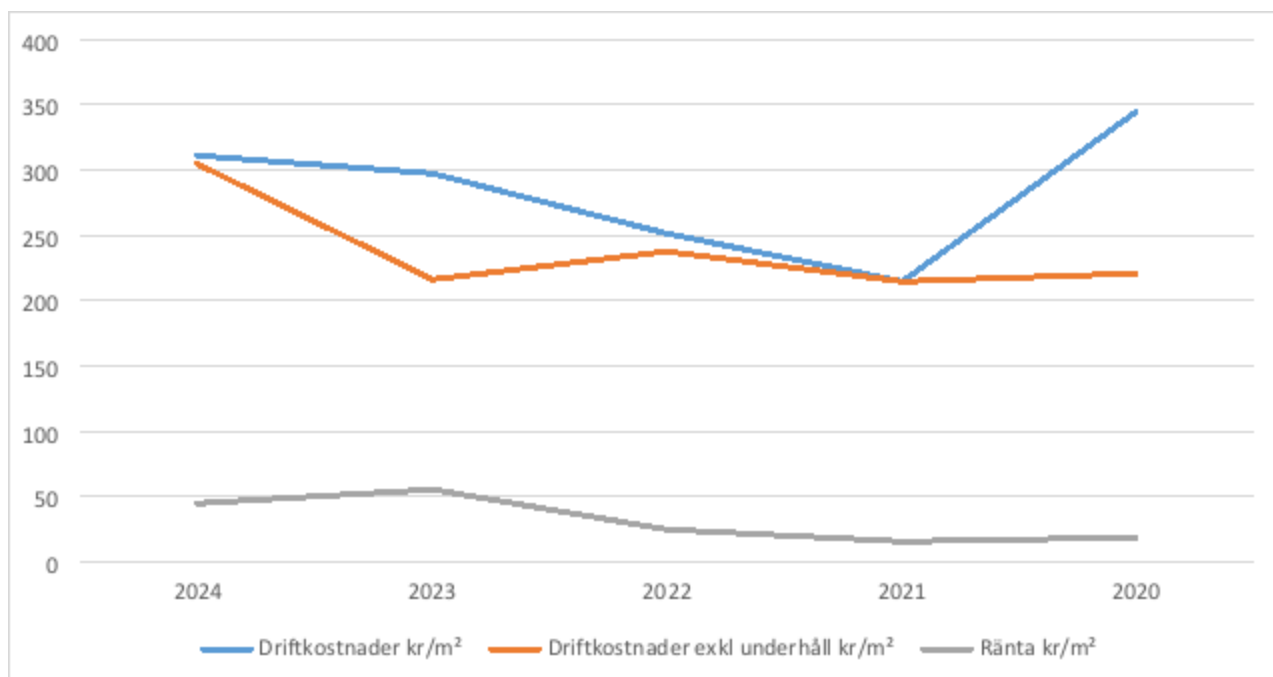
Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 269	2 039	1 904	1 844	1 844
Resultat efter finansiella poster*	388	131	250	-187	-107
Årets resultat	388	131	250	-187	-107
Resultat exkl avskrivningar	714	457	609	173	252
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	264	161	313	-117	-38
Balansomslutning	44 793	44 640	45 529	45 798	46 178
Årets kassaflöde	463	-604	135	-21	251
Soliditet %*	94	91	89	88	87
Likviditet %	757	447	572	232	615
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	91	92	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	671	584	543	533	533
Driftkostnader kr/kvm	311	296	249	214	344
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	305	215	237	214	220
Energikostnad kr/kvm*	172	151	147	149	141
Underhållsfond kr/kvm	369	239	230	153	65
Reservering till underhållsfond kr/kvm	137	90	90	88	88
Sparande kr/kvm*	223	220	198	53	201
Ränta kr/kvm	44	55	24	15	19
Skuldsättning kr/kvm*	684	1 139	1 443	1 443	1 671
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	702	1 170	1 482	1 482	1 716
Räntekänslighet %*	1,0	2,0	2,7	2,8	3,2
Genomsnittsränta	4,84	4,22	1,66	1,00	1,12

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

*Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	40 086 472	2 870 527	0	786 958	-3 346 443	130 622
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					130 622	-130 622
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-21 516	21 516	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	135 000	1 215 000				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						387 825
Vid årets slut	40 221 472	4 085 527	0	1 215 442	-3 644 305	387 825

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 215 821
Årets resultat	387 825
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 516
Summa	-3 256 479

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 256 479**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 269 174	2 038 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	10 960
Summa rörelseintäkter		2 269 354	2 049 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4,5	-1 370 545	-1 350 985
Personalkostnader	Not 6	-79 533	-72 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-325 912	-325 912
Summa rörelsekostnader		-1 775 991	-1 749 806
Rörelseresultat		493 364	300 069
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 453	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 210	10 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-145 202	-179 517
Summa finansiella poster		-105 539	-169 446
Resultat efter finansiella poster		387 825	130 622
Årets resultat		387 825	130 622



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 696 686	43 022 599
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 696 686	43 022 599
Summa anläggningstillgångar		42 696 686	43 022 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 866	0
Övriga fordringar	Not 14	53 564	52 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	65 023	52 612
Summa kortfristiga fordringar		121 453	105 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 974 811	1 512 027
Summa kassa och bank		1 974 811	1 512 027
Summa omsättningstillgångar		2 096 264	1 617 097
Summa tillgångar		44 792 951	44 639 696



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 306 999	42 956 999
Fond för yttre underhåll	1 215 442	786 958
Summa bundet eget kapital	45 522 441	43 743 957
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 644 305	-3 346 443
Årets resultat	387 825	130 622
Summa fritt eget kapital	-3 256 479	-3 215 821
Summa eget kapital	42 265 961	40 528 136
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 750 000
Leverantörsskulder	Not 18	0
Skatteskulder	Not 19	3 748
Övriga skulder	Not 20	315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	357 497
Summa kortfristiga skulder	2 526 989	4 111 560
Summa eget kapital och skulder	44 792 951	44 639 696



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	493 364	300 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	325 912	325 912
Utdelningar	4 453	
	823 729	625 981
Erhållen ränta	29 999	10 071
Erlagd ränta	-146 110	-179 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	707 619	456 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 172	-40 845
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-83 663	-20 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	612 784	395 962
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 500 000	-1 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	462 784	-604 037
Likvida medel vid årets början	1 512 027	2 116 064
Likvida medel vid årets slut	1 974 811	1 512 027
Kassa och Bank BR	1 974 811	1 512 027



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	120
Ombyggnad lgh	Linjär	50
Byggnadsinventarier	Linjär	10
Ombyggnad övernattningslgh	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 035 159	1 753 932
Hyror, bostäder	81 949	117 696
Hyror, lokaler	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-10 549	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 200	0
Kabel-tv-avgifter	116 697	117 216
Övriga ersättningar	22 421	15 827
Överattningslägenhet	21 102	24 650
Öresutjämn. & korrigeringar	-5	-6
Summa nettoomsättning	2 269 174	2 038 915

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	10 960
Summa övriga rörelseintäkter	180	10 960

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-21 516	-266 266
Reparationer	-101 617	-30 169
Självrisk	0	-3 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 870	-62 312
Försäkringspremier	-39 551	-41 902
Kabel- och digital-TV	-141 776	0
Snö- och halkbekämpning	-23 158	-4 725
Förbrukningsinventarier	-3 227	-350
Vatten	-153 641	-111 006
Fastighetsel	-43 658	-51 736
Uppvärmning	-368 908	-334 538
Sophantering och återvinning	-59 814	-69 362
Summa driftskostnader	-1 020 736	-975 366

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-220 236	-215 590
Annonsering och reklam	-3 110	0
IT-kostnader	-1 721	-122 071
Arvode, yrkesrevisorer	-20 063	-9 938
Övriga förvaltningskostnader	-21 851	-4 450
Kreditupplysningar	-5 265	-223
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 340	-15 278
Representation	-5 333	-4 820
Kontorsmateriel	-3 183	0
Bankkostnader	-3 707	-3 250
Övriga externa kostnader	-45 000	0
Summa övriga externa kostnader	-349 809	-375 619

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-60 599	-33 906
Sammanträdesarvoden	0	-18 592
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 300
Sociala kostnader	-18 934	-17 111
Summa personalkostnader	-79 533	-72 909

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 207	-270 207
Avskrivning Markanläggningar	-32 739	-32 739
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 966	-22 966
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-325 912	-325 912

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 453	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 453	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 211	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	28 893	9 047
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	22
Övriga ränteintäkter	1 106	1 002
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 210	10 071

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-145 202	-179 517
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-145 202	-179 517

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 424 889	32 424 889
Byggnadsinventarier	148 250	148 250
Mark	13 896 381	13 896 381
standardförb. ombyggnader	1 396 252	1 396 252
Markanläggning	654 784	654 784
	48 520 556	48 520 556
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 520 556	48 520 556

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 323 318	-4 053 111
Byggnadsinventarier	-148 250	-148 250
Ombyggnationer	-554 172	-531 206
Markanläggningar	-472 217	-439 478
	-5 497 957	-5 172 045

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-270 207	-270 207
Årets avskrivning byggnadsinventarier	0	0
Årets avskrivning ombyggnation	-22 966	-22 966
Årets avskrivning markanläggningar	-32 739	-32 739
	-325 912	-325 912

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 823 869	-5 497 957
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 696 686	43 022 599

Varav

Byggnader	28 800 305	29 126 218
Mark	13 896 381	13 896 381

Taxeringsvärden

Bostäder	52 400 000	52 400 000
Lokaler	193 000	193 000

Totalt taxeringsvärde	52 593 000	52 593 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 193 000</i>	<i>32 193 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	132 249	132 249
	132 249	132 249
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 249	132 249
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-132 249	-132 249
	-132 249	-132 249
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 866	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 866	0

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 564	52 458
Summa övriga fordringar	53 564	52 458

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 211	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 746	52 612
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 085	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 981	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 023	52 612

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 047 915	26 813
Transaktionskonto	926 897	1 485 215
Summa kassa och bank	1 974 811	1 512 027

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 250 000	3 750 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 250 000	-3 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,19%	2025-03-28	1 750 000,00	0,00	1 500 000,00	250 000,00
SWEDBANK	4,12%	2025-03-28	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			3 750 000,00	0,00	1 500 000,00	2 250 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån på sammanlagt 2 250 000 kr 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	5 230	0
Summa leverantörsskulder	5 230	0

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 306	3 748
Summa skatteskulder	5 306	3 748

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	37 635	315
Summa övriga skulder	37 635	315

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	661	1 569
Upplupna driftskostnader	0	2 981
Upplupna elkostnader	7 960	9 540
Upplupna vattenavgifter	0	31 167
Upplupna värmekostnader	86 687	80 380
Upplupna styrelsearvoden	0	73 224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 511	158 635
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 818	357 497

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Eliasson

Fredrik Bellinger

Jenny Pierrou

Daniel Rosenquist

Anders Almqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Christer Bäck
Förtroendevald 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, 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.

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

med 20,6 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.

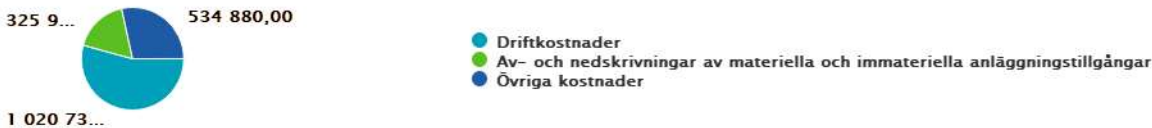
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 020 736	975 366
Övriga externa kostnader	349 809	375 619
Personalkostnader	79 533	72 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	325 912	325 912
Finansiella poster	105 539	169 446
Summa kostnader	1 881 529	1 919 253



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Snö- och halkbekämpning	23 158	4 725
Rep bostäder utg för köpta tj	14 707	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 430	994
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 191	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	39 875	11 159
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5 831
Rep install utg för köpta tj El	3 273	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	9 461	12 185
Rep huskropp utg för köpta tj	12 513	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 166	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	153 813
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	21 516	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	112 454
Fastighetsel	43 658	51 736
Uppvärmning	368 908	334 538
Vatten	153 641	111 006
Avfallshantering	59 814	69 362
Fastighetsförsäkring	39 551	41 902
Självrisk	0	3 000
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	141 776	0
Fastighetsskatt	63 870	62 312
Förbrukningsmaterial	3 227	350
Summa driftkostnader	1 020 736	975 366



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	3 289 kr/kvm	3 289 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	18	21
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	43	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	13	16
Fastighetsförsäkring	12	13
Fastighetsskatt	19	19
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	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	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	4
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Självrisk	0	1
Snö- och halkbekämpning	7	1
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	34
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	47
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	7	0
Uppvärmning	112	102
Vatten	47	34
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	310,35	296,55

BRF Furan Fyra

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Furan Fyra 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



Verifikat

Transaktion 09222115557542975876

Dokument

Årsredovisning 2024 slutversion
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-03-31 09:48:21 CEST (+0200) av Bella Rothsten (BR)
Färdigställt 2025-04-14 17:53:09 CEST (+0200)

Initierare

Bella Rothsten (BR)
Riksbyggen
bella.rothsten@riksbyggen.se

Signerare

Göran Eliasson (GE)
goran.eliasson@borgholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN ELIASSON"
Signerade 2025-03-31 10:29:55 CEST (+0200)

Daniel Rosenquist (DR)
d.rosenqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL KENT VIKTOR ROSENQUIST"
Signerade 2025-04-01 09:13:46 CEST (+0200)

Jenny Pierrou (JP)
jenny.oktober@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Jenny Birgitta Pierrou"
Signerade 2025-03-31 19:18:38 CEST (+0200)

Fredrik Bellinger (FB)
fredrik@bellinger.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK BELLINGER"
Signerade 2025-03-31 09:53:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542975876

Anders Erlandsson (AE)

anderserlandsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS ALMQVIST"

Signerade 2025-04-09 22:08:35 CEST (+0200)

Christer Bäck (CB)

christer.s.back@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Stefan Bäck"

Signerade 2025-04-10 14:19:30 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signerade 2025-04-14 17:53:09 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>

