

Brf Furan 2
Org nr 769637-4169

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Furan 2, med adress Bremergatan 13, i Kalmar kommun. På fastigheten finns ett fyravånings stenhus med 13 lägenheter varav 12 bostadsrätter och 1 lägenhet som hyrs ut. Brf Furan 2 bildades i april 2019 och ombildning och övertagande av fastigheten gjordes den 2 september 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Under 2024 har avgifterna höjts pga ränteläget.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Nyckeltal

	2024-05-01 <u>-2025-04-30</u>	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>
Skuldsättning per m2 upplåten bostadsrätt (kr)	5 869	5 936
Räntekänslighet (%)	9	10
Sparande per m2 (kr)	182	-32
Årsavgiften per m2 upplåten bostadsrätt (kr)	687	613
Energikostnad per m2 (kr)	126	145
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	100	98

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer

Niklas Åkerman	Ledamot/ordförande
Laila Andersson	Ledamot
Kenth Petersson	Ledamot
Anne-Sofie Rydberg	Ledamot
Ingemar Samuelsson	Ledamot
Ann-Sofie Lagercrantz	Suppleant

Gustav Herstad	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

✓ Föreningen har totalt 12 medlemmar.

Underhållsplan/reparation och underhåll

Under räkenskapsåret har underhåll gjorts enligt plan, inklusive byte av torktumlare i föreningens gemensamma tvättstuga.

Under kommande räkenskapsår planeras att avlopp i portgången repareras, för att i framtiden ansluta separat dagvattenledning.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>Insatser</u>	Övriga bundna <u>fonder</u>	Yttre underhålls- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	23 173 500	-	360 000	652 634	-425 577	23 760 557
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-425 577	425 577	-
Avsättning yttre underhållsfond	-	-	90 000	-90 000	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-92 924	-92 924
Belopp vid årets utgång	<u>23 173 500</u>	<u>0</u>	<u>450 000</u>	<u>137 057</u>	<u>-92 924</u>	<u>23 667 633</u>

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	tkr	1 079	962	889	883
Resultat efter finansiella poster	tkr	-93	-426	1 739	-61
Soliditet	%	72	71	72	66
Balansomslutning	tkr	33 060	33 280	33 772	34 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	227 056
Årets resultat	-92 924
Totalt	<u>134 132</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90 000
Balanseras i ny räkning	44 132
Totalt	134 132

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	1 078 769	961 625
Övriga rörelseintäkter	-	14 650
Summa rörelseintäkter	1 078 769	976 275
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-445 650	-597 537
Övriga externa kostnader	-1 368	-1 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-382 077	-380 025
Summa rörelsekostnader	-829 095	-978 936
<i>Rörelseresultat</i>	249 674	-2 661
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 409	4 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	-346 007	-427 487
Summa finansiella poster	-342 598	-422 916
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	-92 924	-425 577
<i>Resultat före skatt</i>	-92 924	-425 577
<i>Årets resultat</i>	-92 924	-425 577

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	32 560 388	32 940 413
Inventarier, verktyg och installationer	3	38 979	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 599 367</u>	<u>32 940 413</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 599 367</u>	<u>32 940 413</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 196	21 248
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>21 196</u>	<u>21 248</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	4	439 444	318 714
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>439 444</u>	<u>318 714</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>460 640</u>	<u>339 962</u>
Summa tillgångar		<u>33 060 007</u>	<u>33 280 375</u>

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 173 500	23 173 500
Fond för yttre underhåll		360 000	360 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 533 500	23 533 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		227 057	652 633
Årets resultat		-92 924	-425 577
<i>Summa fritt eget kapital</i>		134 133	227 056
Summa eget kapital		23 667 633	23 760 556
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 094 461	9 259 230
Summa långfristiga skulder		9 094 461	9 259 230
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		119 832	59 916
Skatteskulder		43 602	41 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 479	158 826
Summa kortfristiga skulder		297 913	260 589
Summa eget kapital och skulder		33 060 007	33 280 375

Kassaflödesanalys	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-92 924	-425 577
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	382 077	380 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	289 153	-45 552
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	53	-1 140
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-22 592	28 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	266 614	-17 777
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-41 031	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 031	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån / byggnadskreditiv	-104 853	-94 867
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 853	-94 867
Årets kassaflöde	120 730	-112 644
Likvida medel vid årets början	318 714	431 358
Likvida medel vid årets slut	<u>439 444</u>	<u>318 714</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 50 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda och löner/arvoden till styrelse har ej utbetalats.
Föreningen har ingen egen vaktmästare utan samtliga fastghetstjänster inhandlas eller sköts av medlemmarna vid skötseldagar.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	34 713 863	34 713 863
Utgående anskaffningsvärden	34 713 863	34 713 863
Ingående avskrivningar	-1 773 450	-1 393 425
- Årets avskrivningar	-380 025	-380 025
Utgående avskrivningar	-2 153 475	-1 773 450
Redovisat värde	<u>32 560 388</u>	<u>32 940 413</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 000 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
- Inköp	41 031	-
Utgående anskaffningsvärden	41 031	0
- Årets avskrivningar	-2 052	-
Utgående avskrivningar	-2 052	0
Redovisat värde	<u>38 979</u>	<u>0</u>

Not 4 Checkräkningskredit

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Beviljad men ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

Not 5 Långfristiga skulder

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Amortering</u>	<u>Lånebelopp 2025-04-30</u>	<u>Lånebelopp 2024-04-30</u>
			<u>år 24-25 enl låneavtal</u>		
Nordea	2,81	2025-08-19		3 784 769	
Nordea	2,80	2025-09-04		5 429 524	
Nordea	4,60	2024-08-19			3 819 720
Nordea	4,62	2024-09-04			5 499 426
u Totalt			119 832	9 214 293	9 319 146

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2024-05-01</u> <u>-2025-04-30</u>	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>
Fastighetsinteckning	12 187 000	12 187 000
	<u>12 187 000</u>	<u>12 187 000</u>

Kalmar 2025-09-08



Niklas Åkerman
Ordförande



Laila Andersson



Ingemar Samuelsson



Kenth Petersson



Ann-Sofie Rydberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-09-08.



Gustav Herstad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan 2, org. nr 769637-4169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan 2 för år 2024-05-01—2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furan 2 för år 2024-05-01—2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 8 september 2025

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor