

Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Furan 12



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Furan 12 med säte i Göteborg org.nr. 769609-9394 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 12:21	2010-04-30	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6952
13	lägenheter (hyresrätt)	1062
14	lokaler (hyresrätt)	4214
Totalt 128 objekt		12228

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 19 st 1 rok
- 48 st 2 rok
- 26 st 3 rok
- 19 st 4 rok
- 2 st 5 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Barbro Granelli	Ordförande
Lennart Granelli	Ledamot
Tommy Widing	Ledamot
Jakob Hedén	Ledamot
Johannes Rosenqvist	Ledamot
Pontus Persson	Ledamot
Josefine Eliasson	Ledamot
Kajsa Svensson	Ledamot
Björn Edshage	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Granelli, Tommy Widing, Pontus Persson, Kajsa Svensson samt Björn Edshage.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Barbro Granelli, Tommy Widing, Jakob Hedén, Johannes Rosenqvist, Pontus Persson, Josefine Eliasson samt Kajsa Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Carina Westlund Myrén samt revisorssuppleant Magnus Emilsson, vid Borevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Marie Rasmuson (sammankallande) och Andreas Sundgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-28. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-11-29. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Ärendet på stämman var avyttring av biutrymmen som biarea. Stämman biföll motionen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-30.

I februari månad startade vi IMD-EL, dvs individuell mätning och debitering av el. Vilket innebär att varje boende betalar sin egen elkonsumtion. Detta har gett en stor energieffektivisering och där alla har möjlighet att påverka sin elförbrukning.

I mars-april byttes stamventilerna för vatten i huset. Detta möjliggör nu separat vattenavstängning i vissa sektioner i huset.

Takfönster byttes under hösten i 16 A, 16 B och 16 D.

Största projektet under året var Värmeinjustering och där samtliga radiatorventiler och termostater har bytts ut.

OVK-besiktning för lokaler har också genomförts under året och i december byttes nödtelefonin i samtliga hissar.

I slutet på året löstes det sista av lånet till Wallenstam. Föreningen äger nu i sin helhet hyresrätterna i huset.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Värmeinjustering, byte av samtliga radiatorventiler och termostater i huset.
2023	Stamventiler för vatten byttes, vilket möjliggör separat vattenavstängning i vissa sektioner i huset.
2023	IMD-EL startade, dvs individuell mätning och debitering av el för de boende.
2022	Nya ventilationsaggregat lokaler
2021	Nytt bärlager gård samt ny lekplats, cykelförråd, belysning, grind, växtlighet m m
2019	Ny sopstation Viktoriagatan 19
2019	Ombyggnad av lokal Viktoriagatan 19 till 6 st nya bostadsrätter
2016	Ommålning trapphus
2019	Renovering av fasaderna mot gården och Föreningsgatan
2015	Ombyggnad av lokal Föreningsgatan till 2 st nya bostadsrätter
2014	Modernisering hissar 16 A, 16 C och 16 E
2014	Ny rostfri plåt i gesimsrännan på taket
2012	Modernisering av hiss i gamla fastighetsskötarexpeditionen
2011	Modernisering av hissar 16 B och 16 D

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

Styrelsen har påbörjat arbetet med projektering för relining av bottenplattan, kommer att genomföras under 2024. Stambytet och relining planeras fortsatt att genomföras 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 14 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	333	347	288	328	288
Skuldsättning, kr/kvm	10 631	10 631	10 631	10 631	10 631
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	18 700	18 700	18 700	18 700	18 700
Räntekänslighet, %	22	27	29	30	32
Energikostnad, kr/kvm	232	226	236	201	204
Årsavgifter, kr/kvm	844	712	686	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	46	44	44	41	42
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	928	886	947	873
Nettoomsättning, tkr	12 324	11 003	10 814	10 876	10 545
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 034	1 275	247	1 228	804
Soliditet, %	60	60	58	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift år 2023 ingår även IMD el .

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	172 268 504	0	1 208 744	173 477 248
Upplåtelseavgifter, kr	14 048 584	0	0	14 048 584
Underhållsfond, kr	1 870 185	-1 241	0	1 868 944
S:a bundet eget kapital, kr	188 187 273	-1 241	1 208 744	189 394 776
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 355 153	1 275 879	0	7 631 033
Årets resultat, kr	1 274 638	-1 274 638	1 034 245	1 034 245
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 629 791	1 241	1 034 245	8 665 278
S:a eget kapital, kr	195 817 064	0	2 242 989	198 060 054

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 631 033
Årets resultat, kr	1 034 245
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 665 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	527 409
Balanseras i ny räkning, kr	8 592 687

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 324 427	11 025 966
Övriga rörelseintäkter	Not 2	332 260	324 243
Summa rörelseintäkter		12 656 687	11 350 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 121 702	-5 140 357
Underhållskostnader	Not 4	-527 409	-531 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-605 726	-596 345
Personalkostnader	Not 6	-172 368	-141 321
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 511 777	-2 439 860
Summa rörelsekostnader		-8 938 982	-8 849 124
Rörelseresultat		3 717 705	2 501 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	299 576	26 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 983 036	-1 252 749
Summa finansiella poster		-2 683 460	-1 226 447
Årets resultat	Not 10	1 034 245	1 274 638

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	313 636 893	315 757 275
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	1 274 173	391 393
		<u>314 911 066</u>	<u>316 148 668</u>
Summa anläggningstillgångar		314 911 066	316 148 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	12 528	1 227
Övriga fordringar	Not 14	5 803 994	5 744 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	451 083	355 685
		<u>6 267 605</u>	<u>6 101 431</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	0	5 000 000
Kassa och bank		9 890 713	1 383 800
Summa omsättningstillgångar		16 158 318	12 485 231
Summa tillgångar		331 069 384	328 633 899

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	187 525 832	186 317 088
Underhållsfond	1 868 944	1 870 185
	<u>189 394 776</u>	<u>188 187 273</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 631 033	6 355 153
Årets resultat	1 034 245	1 274 638
	<u>8 665 278</u>	<u>7 629 791</u>
Summa eget kapital	198 060 054	195 817 064
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 61 200 000	68 800 000
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18 0	241 654
	<u>61 200 000</u>	<u>69 041 654</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	68 800 000	61 200 000
Leverantörsskulder	720 951	568 586
Skatteskulder	64 835	62 328
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 94 296	72 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 2 129 248	1 871 637
	<u>71 809 330</u>	<u>63 775 180</u>
Summa skulder	133 009 330	132 816 834
Summa Eget kapital och skulder	331 069 384	328 633 899

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 034 245	1 274 638
Avskrivningar	2 511 777	2 439 860
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 546 022	3 714 498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-204 974	12 759
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	434 150	-1 437 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 775 198	2 289 657
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 274 173	-1 250 290
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 274 173	-1 250 290
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-241 654	-3 318 615
Inbetalda insatser	1 208 744	3 318 615
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	967 090	0
Årets kassaflöde	3 468 115	1 039 367
Likvida medel vid årets början	12 106 051	11 066 684
Likvida medel vid årets slut	15 574 166	12 106 051

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,02%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 477 635 kr (2 184 402 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 425 575	4 914 112
Hyror	6 395 337	5 772 560
Elintäkter	373 147	56 630
Vattenintäkter	70 204	61 860
Övriga intäkter	60 164	220 804
	12 324 427	11 025 966
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Servitut	0	135 000
Övriga intäkter *	332 260	324 243
	332 260	459 243
<i>*Varav elstöd</i>	<i>310 073</i>	<i>0</i>
<i>*Varav försäkringsersättning</i>	<i>0</i>	<i>132 957</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	540 465	536 110
Reparationer	567 868	690 731
El	939 154	920 240
Uppvärmning	1 600 438	1 588 270
Vatten	297 585	259 763
Sophämtning	256 501	197 473
Övriga avgifter	205 125	185 243
Förvaltningsarvoden	523 036	485 646
Övriga driftskostnader	191 530	276 881
	5 121 702	5 140 357
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	71 250	13 125
VVS	174 225	279 798
El och tele	0	111 986
Byggnad utvändigt	233 127	42 208
Markytor	38 535	60 640
Utrustning	10 271	23 484
	527 409	531 241
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	585 146	577 166
Medlemsavgifter	11 782	14 282
Övriga externa kostnader	8 798	4 897
	605 726	596 345
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	100 399	80 840
Sammanträdesersättningar	37 840	32 800
Sociala kostnader	34 129	27 681
	172 368	141 321
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 317 983	2 246 066
Markanläggningar	193 794	193 794
	2 511 777	2 439 860
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	432	23
Övriga ränteintäkter	299 144	26 280
	299 576	26 303

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 982 823	1 252 294
Övriga finansiella kostnader	213	455
	2 983 036	1 252 749
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 034 245	1 274 638
Avsättning till underhållsfond	-600 000	-530 000
Disposition ur underhållsfond	527 409	531 241
Resultat efter underhållspåverkan	961 654	1 275 879

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	208 261 360	204 819 823
Årets investeringar	391 395	3 441 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 652 755	208 261 360
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 017 668	-15 771 602
Årets avskrivningar	-2 317 983	-2 246 066
Utgående avskrivningar	-20 335 651	-18 017 668
Bokfört värde byggnader	188 317 104	190 243 692
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 220 546	4 220 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 220 546	4 220 546
Ingående ackumulerade avskrivningar	-657 963	-464 169
Årets avskrivningar	-193 794	-193 794
Utgående avskrivningar	-851 757	-657 963
Bokfört värde markanläggningar	3 368 789	3 562 583
Bokfört värde mark	121 951 000	121 951 000
Bokfört värde byggnader och mark	313 636 893	315 757 275
Taxeringsvärde för Vasastaden 12:21		
Byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Byggnad - lokaler	27 000 000	27 000 000
	130 000 000	130 000 000
Mark - bostäder	182 000 000	182 000 000
Mark - lokaler	13 400 000	13 400 000
	195 400 000	195 400 000
Taxeringsvärde totalt	325 400 000	325 400 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
<i>Ventilation</i>	0	2 582 640
Kostnad under året	0	858 897
Investering	0	-3 441 537
	0	0
<i>IMD</i>	391 393	0
Kostnad under året	2	391 393
Investering	-391 395	0
	0	391 393
<i>Värmeinjustering</i>	0	0
Kostnad under året	1 187 923	0
(Beräknas slutfört våren 2024 till en total slutkostnad av ca 1 200 tkr)	1 187 923	0
<i>Relining</i>	0	0
Kostnad under året	86 250	0
(Beräknas slutfört år 2024)	86 250	0
	1 274 173	391 393

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	12 528	1 227			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 683 452	5 722 251			
Mervärdesskatt	97 848	0			
Skattekonto	22 694	22 268			
	5 803 994	5 744 519			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	318 083	301 754			
Upplupna intäkter	130 000	14 931			
Avräkning hyresrabatt	3 000	39 000			
	451 083	355 685			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar	0	5 000 000			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	295610	4,30%	2026-09-30	20 400 000	0
Swedbank Hypotek	2759599158	4,53%	2024-03-28	20 800 000	0
Swedbank Hypotek	2952175731	0,91%	2024-11-25	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2952175749	0,91%	2024-11-25	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2955085952	3,44%	2025-11-25	20 800 000	0
Swedbank Hypotek	2955233339	3,94%	2026-02-25	20 000 000	0
				130 000 000	0
					0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					68 800 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					68 800 000
					61 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					130 000 000
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut					
Revers Wallenstam Lägenheter AB	0	241 654			
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	60 167	44 952			
Arbetsgivaravgifter	34 129	27 677			
	94 296	72 629			
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	23 157	139 278			
Övriga upplupna kostnader	876 844	924 661			
Förutbetalda hyror och avgifter	1 229 247	807 698			
	2 129 248	1 871 637			

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Barbro Granelli

Jakob Hedén

Johannes Rosenqvist

Josefine Eliasson

Kajsa Svensson

Lennart Granelli

Pontus Persson

Tommy Widing

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Furan 12 , org.nr. 769609-9394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan 12 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Furan 12 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 mina 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Furan 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BARBRO GRANELLI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 07:47:53



TOMMY WIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 21:57:16



KAJSA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 15:53:58



JOSEFINE ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 16:10:27



PONTUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 08:09:32



LENNART GRANELLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 09:09:35



JAKOB HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 16:10:44



JOHANNES ROSENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 08:18:49



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 10:18:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Furan 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

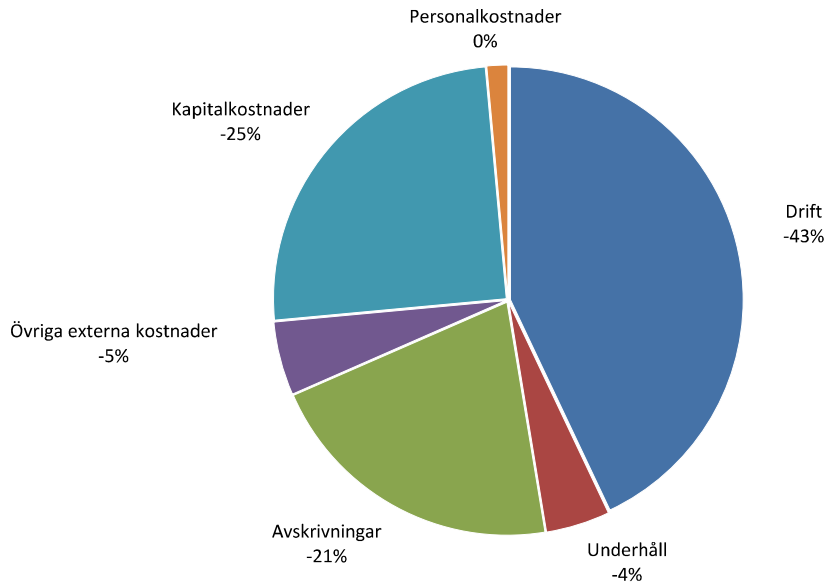
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

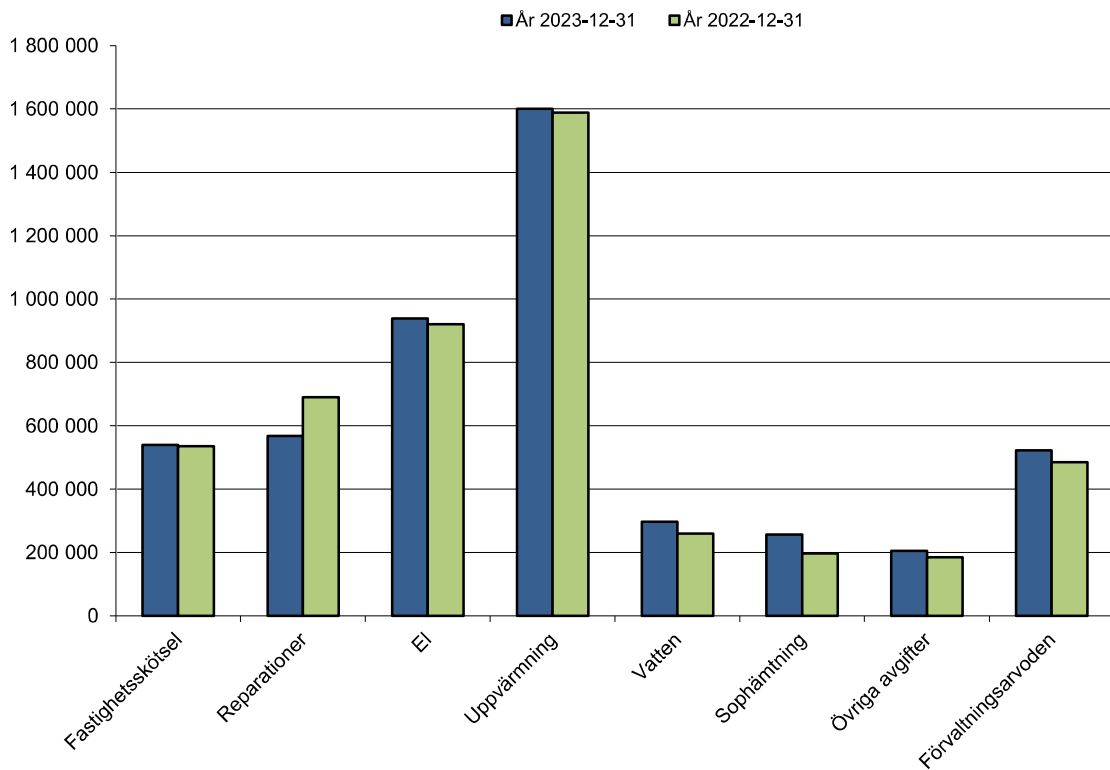
E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 10:19:08



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

I föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler för kommersiella verksamheter och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

- I all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig, hållbar utveckling
- Vara en äkta förening år 2028
- Konvertera 80% av hyresrätterna till bostadsrätter samt säkerställa finansiering av underhållsplanen
- Positivt rörelseresultat