

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Furan 12



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Furan 12 med säte i Göteborg org.nr. 769609-9394 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-10-01.

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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 170
11	lägenheter (hyresrätt)	844
6	lokaler (hyresrätt)	4 139
9	förråd	75
Totalt 129 objekt		12 228

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: Lennart Granelli, Jakob Hedén, Johannes Rosenqvist, Josefine Eliasson, Kajsa Svensson samt Björn Edshage.

Styrelsen har under året hållit tolv 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: Andreas Sundgren (sammankallande) och Isac Cronholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-26. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-13.

Det största investeringsprojektet under året har varit relining av stammar i bottenplattan, vilket slutfördes i början av år 2025.

I mars drabbades vi av en brand i hissrummet i 16 C. Denna hiss är således nu helt moderniserad.

Lasering av utvändiga fönster på del av Viktoriagatan utfördes i september. Och i december målades tvättstugan och källargångarna, samt en del hissdörrar.

Under året flyttade två hyresgäster ut och deras hyresrätter omvandlades till bostadsrätter som såldes i slutet av året. Detta stärkte ytterligare föreningens likviditet, och föreningen kunde därmed amortera ett av lånen med 2 MSEK.

Under året 2024 har föreningens fastighet fått en betydande justering av sitt taxeringsvärde. Detta beror på att fastighetens så kallade värdeår har justerats. Denna uppdatering av värdeåret speglar de omfattande renoveringar och förbättringar som har genomförts på fastigheten under åren, vilket har resulterat i ett högre taxeringsvärde.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Relining av bottenplattan
2024	Modernisering av hiss 16 C
2023	Värmeinjusterig, 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
2022	Installation av LED-belysning i trapphusen
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:

Stambytet och relining planeras fortsatt att genomföras 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 23 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	166	333	347	288	328
Skuldsättning, kr/kvm	10 468	10 631	10 631	10 631	10 631
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	17 852	18 700	18 700	18 700	18 700
Räntekänslighet, %	21	22	27	29	30
Energikostnad, kr/kvm	246	232	226	236	201
Årsavgifter, kr/kvm	854	844	712	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	45	46	44	44	41
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	1 035	928	886	947
Nettoomsättning, tkr	12 743	12 324	11 003	10 814	10 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	-786	1 034	1 275	247	1 228
Soliditet, %	61	60	60	58	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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 ingår även IMD el fr o m år 2023.

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 balansslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationskostnader, där vi bl a i reliningprojektet råkade ut för extrakostnader. Vi har även engångskostnader för det ändrade taxeringsvärdet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 457 632 kr. Tillsammans med försäljningen av två st hyresrätter har vi ökat föreningens likviditet med 7 287 223 kr under året.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	173 477 248	0	5 268 011	178 745 259
Upplåtelseavgifter, kr	14 048 584	0	5 381 989	19 430 573
Underhållsfond, kr	1 868 944	72 591	0	1 941 535
S:a bundet eget kapital, kr	189 394 776	72 591	10 650 000	200 117 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 631 033	961 654	0	8 592 687
Årets resultat, kr	1 034 245	-1 034 245	-1 016 786	-1 016 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 665 278	-72 591	-1 016 786	7 575 901
S:a eget kapital, kr	198 060 054	0	9 633 214	207 693 268

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	8 592 687
Årets resultat, kr	-1 016 786
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	477 218
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 353 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 353 119
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 742 584	12 324 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	728 490	332 260
Summa Rörelseintäkter		13 471 074	12 656 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 443 820	-6 155 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 237	-99 630
Personalkostnader	Not 6	-174 527	-172 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 572 375	-2 511 777
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-280 000	0
Summa Rörelsekostnader		-10 898 958	-8 938 982
Rörelseresultat		2 572 116	3 717 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482 545	299 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 840 596	-2 983 036
Summa Finansiella poster		-3 358 051	-2 683 460
Resultat efter finansiella poster		-785 936	1 034 245
Resultat före skatt		-785 936	1 034 245
Skatter			
Skatt på årets resultat		-230 850	0
Summa Skatter		-230 850	0
Årets resultat		-1 016 786	1 034 245

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	312 917 150	313 636 893
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 241 950	1 274 173
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		316 159 100	314 911 066
Summa Anläggningstillgångar		316 159 100	314 911 066

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 338	12 528
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 234 620	5 803 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	413 458	451 083
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 659 416	6 267 605

Kassa och bank

Kassa och bank		20 718 796	9 890 713
<i>Summa Kassa och bank</i>		20 718 796	9 890 713
Summa Omsättningstillgångar		23 378 212	16 158 318

Summa Tillgångar		339 537 312	331 069 384
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	198 175 832	187 525 832
Fond för yttre underhåll	1 941 535	1 868 944
Summa Bundet eget kapital	200 117 367	189 394 776

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 592 687	7 631 033
Årets resultat	-1 016 786	1 034 245
Summa Fritt eget kapital	7 575 901	8 665 278

Summa Eget kapital 2024-12-31 2023-12-31
207 693 268 198 060 054

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	80 400 000	61 200 000
Summa Långfristiga skulder		80 400 000	61 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		47 600 000	68 800 000
Leverantörsskulder		772 046	720 951
Skatteskulder		517 324	64 835
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	93 156	98 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 461 518	2 124 731
Summa Kortfristiga skulder		51 444 044	71 809 330

Summa Skulder 2024-12-31 2023-12-31
131 844 044 133 009 330

Summa Eget kapital och skulder 2024-12-31 2023-12-31
339 537 312 331 069 384

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 572 116 3 717 705

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 572 375 2 511 777

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 572 375 2 511 777

Erhållen ränta 482 545 299 576

Erlagd ränta -3 611 992 -3 099 157

Betald inkomstskatt -230 850 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 784 193 3 429 901

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -30 518 -107 125

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 703 958 452 423

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 673 439 345 299

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 457 632 3 775 200

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 820 409 -1 274 175

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 820 409 -1 274 175

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 10 650 000 1 208 744

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 000 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 -241 654

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 8 650 000 967 090

Årets kassaflöde 7 287 223 3 468 115

Likvida medel vid årets början 15 574 166 12 106 051

Likvida medel vid årets slut 22 861 389 15 574 166

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6% på beräknat överskott.

Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till	1 121 tkr
Föreningens taxerade underskott uppgick vid föregående års slut till	477 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 846 140	5 425 575
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	279 931	373 147
	Hyror bostäder	1 160 937	1 347 057
	Hyror lokaler	4 810 707	4 771 716
	Hyror värme och vatten	265 018	70 204
	Övriga primära intäkter	382 851	372 728
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 745 584	12 360 427
	Hyesrabatt	-3 000	-36 000
	<i>Summa</i>	-3 000	-36 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 742 584	12 324 427
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter*	728 490	332 260
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	728 490	332 260
	*varav försäkringsersättning 716 793:- år 2024 samt elstöd 310 073:- år 2023.		
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-783 386	-649 443
	Snö och halk-bekämpning	-67 498	-3 501
	Reparationer	-1 140 519	-567 868
	Planerat underhåll	-477 218	-527 409
	Försäkringskostnader	-222 819	0
	EI	-958 055	-939 154
	Uppvärmning	-1 738 982	-1 600 438
	Vatten	-307 985	-297 585
	Sophämtning	-171 183	-256 501
	Fastighetsförsäkring	-144 107	-126 153
	Kabel-TV och bredband	-84 084	-78 972
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-829 822	-585 146
	Förvaltningsavtalskostnader	-518 161	-523 036
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 443 820	-6 155 207

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 499	0
	Administrationskostnader	-81 701	-60 300
	Extern revision	-19 000	-18 750
	Konsultkostnader	-165 442	0
	Föreningsverksamhet	-137 740	-883
	Övriga förvaltningskostnader	-20 854	-19 697
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-428 237	-99 630
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-141 109	-138 239
	Sociala avgifter	-33 418	-34 129
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 527	-172 368
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 378 581	-2 317 983
	Avskrivning på markanläggning	-193 794	-193 794
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 572 375	-2 511 777
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering hiss	-280 000	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-280 000	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 831 466	-2 982 823
	Övriga räntekostnader	-9 130	-213
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 840 596	-2 983 036

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	208 652 755	208 261 360
	Ingående anskaffningsvärde mark	121 951 000	121 951 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 220 546	4 220 546
	Årets investeringar	2 132 632	391 395
	Årets utrangering hiss	-350 000	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	336 606 933	334 824 301
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 187 408	-18 675 631
	Årets avskrivningar	-2 572 375	-2 511 777
	Årets utrangering hiss	70 000	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-23 689 783	-21 187 408
	Utgående redovisat värde	312 917 150	313 636 893
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	35 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	182 000 000	182 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 400 000	13 400 000
	Summa	397 400 000	325 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	130 000 000	130 000 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 274 173	391 393
	Årets investeringar	1 967 777	882 780
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	3 241 950	1 274 173
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 142 593	5 683 452
	Övriga fordringar	92 027	120 542
	Summa Övriga fordringar	2 234 620	5 803 994

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Avräkning hyresrabatt	0	3 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	413 458	448 083
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	413 458	451 083

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	2,65%	2028-12-01	0
	Stadshypotek	4,3%	2026-09-30	0
	Swedbank Hypotek	3,94%	2026-02-25	0
	Swedbank Hypotek	3,44%	2025-11-25	0
	Swedbank Hypotek	2,52%	2027-11-25	0
	Swedbank Hypotek	3,02%	2025-02-28	0
	Swedbank Hypotek	3,05%	2025-03-28	0
			128 000 000	0
	Långfristig del		80 400 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0	
	Lån som ska konverteras inom ett år		47 600 000	
	Kortfristig del		47 600 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,30%	
	Finns swap-avtal		Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter och källskatt	91 507	94 296
	Övriga kortfristiga skulder	1 649	4 517
	<i>Summa Övriga skulder</i>	93 156	98 813

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan 12 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 misstag.

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Furan 12 för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Furan 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BARBRO GRANELLI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 12:49:00



TOMMY WIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 19:01:26



KAJSA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 20:14:16



JOSEFINE ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 20:15:20



PONTUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:53:44



LENNART GRANELLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 12:58:33



JAKOB HEDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 21:45:01



JOHANNES ROSENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 21:03:09



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:50:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Furan 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:50:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.