

# Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Furan 12



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Furan 12 med säte i Göteborg org.nr. 769609-9394 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 fastigheten i Göteborg kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 170
11	lägenheter (hyresrätt)	844
6	lokaler (hyresrätt)	4 139
8	förråd	75
<b>Totalt 128 objekt</b>		<b>12 228</b>

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
Björn Edshage	Ledamot
Tommy Widing	Ledamot
Johannes Rosenqvist	Ledamot
Pontus Persson	Ledamot
Josefine Eliasson	Ledamot
Kajsa Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Granelli, Pontus Persson, Tommy Widing och Josefine Eliasson.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Granelli, Björn Edshage, Tommy Widing, Johannes Rosenqvist, Pontus Persson, Josefine Eliasson och Kajsa Svensson.

Revisor 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 2025-03-25. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 2025-06-04.

Under året har vi färdigställt renoveringen av tvättstugan samt våra källargångar. Nya dörrpartier och målning har utförts i tvättstugan, källargångarna har målats om och vi har installerat ny LED-belysning. Till tvättstugan har nu också ”Boka Tvättid” köpts in vilket möjliggör digital bokning.

Föreningen deklarerar som äkta förening per 2025-12-31. Besked väntas under 2026, när Skatteverket har granskat deklarationen vilket sker senast i december 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	2 st nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugan samt nya dörrpartier och ommålning.
2024	Relining av bottenplattan
2024	Modernisering av hiss 16 C
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
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:**

Under 2026 kommer ett stort ventilationsprojekt utföras i våra lokaler och till våren utförs även fasadrenovering av sydvästra hörnet av fastigheten.

Stambytet och relining planeras fortsatt att utföras under 2028.

## Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 16 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	166	333	347	288
Skuldsättning, kr/kvm	10 468	10 468	10 631	10 631	10 631
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	17 852	17 852	18 700	18 700	18 700
Räntekänslighet, %	20	21	22	27	29
Energikostnad, kr/kvm	240	246	232	226	236
Årsavgifter, kr/kvm	884	854	844	712	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	48	45	46	44	44
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 102	1 035	928	886
Nettoomsättning, tkr	13 135	12 743	12 324	11 003	10 814
Resultat efter finansiella poster, tkr	-278	-786	1 034	1 275	247
Soliditet, %	61	61	60	60	58

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar på fastigheten, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 024 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 251 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% fr o m 1/1-2026.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	178 745 259	0	0	178 745 259
Upplåtelseavgifter, kr	19 430 573	0	0	19 430 573
Underhållsfond, kr	1 941 535	222 782	0	2 164 317
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>200 117 367</b>	<b>222 782</b>	<b>0</b>	<b>200 340 149</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 592 687	-1 239 568	0	7 353 119
Årets resultat, kr	-1 016 786	1 016 786	-277 542	-277 542
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 575 901</b>	<b>-222 782</b>	<b>-277 542</b>	<b>7 075 577</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>207 693 268</b>	<b>0</b>	<b>-277 542</b>	<b>207 415 726</b>

## 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	7 353 119
Årets resultat, kr	-277 542
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 075 577</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	738 201
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 013 778</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 134 614	12 742 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 921	728 490
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 192 535</b>	<b>13 471 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 847 861	-7 443 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 139	-428 237
Personalkostnader	Not 6	-203 237	-174 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 604 380	-2 572 375
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-280 000
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 824 617</b>	<b>-10 898 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 367 918</b>	<b>2 572 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		454 831	482 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 100 290	-3 840 596
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 645 460</b>	<b>-3 358 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-277 542</b>	<b>-785 936</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-277 542</b>	<b>-785 936</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-230 850
<b>Summa Skatter</b>		<b>0</b>	<b>-230 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-277 542</b>	<b>-1 016 786</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	313 555 120	312 917 150
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	219 350	3 241 950
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>313 774 470</b>	<b>316 159 100</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>313 774 470</b>	<b>316 159 100</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 838	11 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 998 261	2 234 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		318 183	413 458
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 318 282</b>	<b>2 659 416</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		20 986 105	20 718 796
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>20 986 105</b>	<b>20 718 796</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>338 078 857</b>	<b>339 537 312</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	198 175 832	198 175 832
Fond för yttre underhåll	2 164 317	1 941 535
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>200 340 149</b>	<b>200 117 367</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 353 119	8 592 687
Årets resultat	-277 542	-1 016 786
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>7 075 577</b>	<b>7 575 901</b>

### Summa Eget kapital

**207 415 726 207 693 268**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	79 600 000	80 400 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>79 600 000</b>	<b>80 400 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		48 400 000	47 600 000
Leverantörsskulder		685 574	772 046
Skatteskulder		359 367	517 324
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	110 121	93 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 508 068	2 461 518
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>51 063 131</b>	<b>51 444 044</b>

### Summa Skulder

**130 663 131 131 844 044**

### Summa Eget kapital och skulder

**338 078 857 339 537 312**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 367 918	2 572 116
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 604 380	2 572 375
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 604 380</b>	<b>2 572 375</b>
Erhållen ränta	454 831	482 545
Erlagd ränta	-4 133 170	-3 611 992
Betald inkomstskatt	0	-230 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 293 959</b>	<b>1 784 193</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-122 121	-30 518
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 148 034	703 958
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-1 270 155</b>	<b>673 439</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 023 804</b>	<b>2 457 632</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-219 750	-3 820 409
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-219 750</b>	<b>-3 820 409</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	10 650 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-2 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>8 650 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>804 054</b>	<b>7 287 223</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>22 861 389</b>	<b>15 574 166</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>23 665 443</b>	<b>22 861 389</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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

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.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag (vilket gäller Brf Furan 12 fr o m räkenskapsåret 2025), betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Föreningens taxerade överskott uppgick vid föregående års slut till	1 121 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 064 908	5 846 140
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	276 340	279 931
	Hyror bostäder	1 184 520	1 160 937
	Hyror lokaler	4 880 889	4 810 707
	Hyror värme och vatten	296 635	265 018
	Övriga primära intäkter	438 432	382 851
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 141 724</b>	<b>12 745 584</b>
	Hyresrabatt	-7 110	-3 000
	<i>Summa</i>	<b>-7 110</b>	<b>-3 000</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>13 134 614</b>	<b>12 742 584</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	37 732	716 793
	Övriga sekundära intäkter	20 189	11 697
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>57 921</b>	<b>728 490</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 184 342	-1 301 547
	Snö och halk-bekämpning	-46 623	-67 498
	Reparationer	-831 654	-1 140 519
	Planerat underhåll	-738 202	-477 218
	Försäkringsskador	0	-222 819
	El	-887 408	-958 055
	Uppvärmning	-1 672 251	-1 738 982
	Vatten	-378 699	-307 985
	Sophämtning	-199 607	-171 183
	Fastighetsförsäkring	-176 968	-144 107
	Kabel-TV och bredband	-85 461	-84 084
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-638 536	-829 822
	Övriga driftkostnader	-8 111	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 847 861</b>	<b>-7 443 820</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 917	-3 499
	Administrationskostnader	-75 445	-81 701
	Extern revision	-31 750	-19 000
	Konsultkostnader	-25 875	-165 442
	Föreningsverksamhet	-1 097	-137 740
	Övriga förvaltningskostnader	-19 055	-20 854
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-169 139</b>	<b>-428 237</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-138 469	-141 109
	Övriga arvoden	-30 000	0
	Sociala avgifter	-34 768	-33 418
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-203 237</b>	<b>-174 527</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 410 586	-2 378 581
	Avskrivning på markanläggning	-193 794	-193 794
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 604 380	-2 572 375
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering hiss	0	-280 000
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-280 000
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 098 290	-3 831 466
	Övriga räntekostnader	-2 000	-9 130
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 100 290	-3 840 596

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	210 435 387	208 652 755
	Ingående anskaffningsvärde mark	121 951 000	121 951 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 220 546	4 220 546
	Årets investeringar	3 242 350	2 132 632
	Utrangering hiss	0	-350 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>339 849 283</b>	<b>336 606 933</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 689 783	-21 187 408
	Årets avskrivningar	-2 604 380	-2 572 375
	Utrangering hiss	0	70 000
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 294 163</b>	<b>-23 689 783</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>313 555 120</b>	<b>312 917 150</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	167 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	130 000 000	182 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	12 200 000	13 400 000
	<b>Summa</b>	<b>353 200 000</b>	<b>397 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>130 000 000</b>	<b>130 000 000</b>
Not 11	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 241 950	1 274 173
	Årets investeringar	219 750	1 967 777
	Omklassificering till byggnad	-3 242 350	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>219 350</b>	<b>3 241 950</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 679 338	2 142 593
Övriga fordringar	318 923	92 027
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 998 261</b>	<b>2 234 620</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,67%	2028-04-25	18 800 000	0
Swedbank Hypotek	2,33%	2026-02-28	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,52%	2027-11-25	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,94%	2026-02-25	20 000 000	0
Stadshypotek	4,3%	2026-09-30	20 400 000	0
Stadshypotek	2,65%	2028-12-01	20 000 000	0
Stadshypotek	2,91%	2029-12-01	20 800 000	0
			<b>128 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	79 600 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	48 400 000
Kortfristig del	48 400 000
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	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	104 717	91 507
Övriga kortfristiga skulder	5 404	1 649
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>110 121</b>	<b>93 156</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09.

## 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 2025.

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 2025 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 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 Bostadsrättsföreningen Furan 12 för räkenskapsåret 2025 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 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 revisionsssed 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 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 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Furan 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Barbro Granelli

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 11:34:48



### Tommy Widing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 22:06:25



### Kajsa Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 22:15:50



### Björn Edshage

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 15:18:37



### Josefine Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 22:39:55



### Pontus Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 09:26:21



### Lennart Granelli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:56:26



### Johannes Rosenqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 22:12:42



### Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 09:50:46



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Furan 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 09:50:07



# 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.