Brf Furiren 4
Org nr 769635-7917

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- kassaflödesanalys 8
- tilläggsupplysningar 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-05, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Jansson	Ordförande	2026
Marcus Merikanto	Ledamot	2026
Patrick Clarke	Ledamot	2026
Marianne Höök	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-05-16.

Föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålles valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningen äger sedan 21 mars 2018 fastigheten Furiren 4, Strängnäs Kommun med adressen Samtingsgatan 6. På fastigheten finns en byggnad i tre plan omfattande fyra lägenheter, samt källare och vidbyggt garage. Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt.
Total boyta 506 m2. Byggnadsår 1929 och värdeår är 1980. Föreningen har två garageplatser samt fyra parkeringsplatser på gården.

Ingen bostadsrätt har överlåtits under räkenskapsåret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2045. Totalt underhållsbehov inkl. investeringar uppgår enligt underhållsplan till 1 650 tkr. I arbetet med underhållsplanen har styrelsen tagit hänsyn till övergången till redovisning enligt K3-regelverket fr.o.m. år 2026, vid bedömningen av avsättning till underhållsfonden.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret höjdes årsavgiften för bostadsrättsinnehavarna med 6 % fr.o.m. 2025-01-01. I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen om en ytterligare höjning av årsavgiften med 1 % fr.o.m 2026 01-01 för att hålla föreningens ekonomi i balans.

I juni gjordes en split av föreningens lån så att 2/3 av lånet nu har bunden ränta och 1/3 har rörlig. Genom att villkorsändra lånen vid olika tidpunkter sänks föreningens finansiella risk. För aktuella lånevillkor se vidare not 10.

Som en del i systematiskt brandskyddsarbete, upprättades brandskyddsdokumentation för fastigheten i mars. Under sommaren byttes plåttaket över trappuppgången och garaget får ett nytt papptak samt nya rännor för avvattning. En radonfläkt har installerats i källaren och ny radonmätning har påbörjats på alla våningsplan.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen, den nya planen gäller från oktober och sträcker sig 20 år framåt.

Under vår och höst genomfördes två arbetsdagar i trädgården, som avslutades med gemensam lunch.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	496 326	460 495	361 676	303 654
Resultat efter finansiella poster	kr	21 342	1 598	-81 500	-62 996
Soliditet	%	43	43	43	44
Likviditet	%	296	366	324	420
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	911	860	661	556
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	911	860	661	
Skuldsättning per kvm	kr	7 312	7 312	7 312	7 312
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 312	7 312	7 312	7 312
Energikostnad per kvm	kr	287	257	251	275
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,0	8,5	11,1	13,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,0	8,5	11,1	
Sparande per kvm	kr	192	96	4	neg
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,98	94,46	90,48	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för el avseende lägenheterna ingår inte i avgiften fr.o.m. halvårsskiftet 2023.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning, och kostnad för försäkringsskador.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	3 100 000	160 568	-395 978	1 598
Reservering till yttre fond		101 000	-101 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			1 598	-1 598
Årets resultat				21 342
Belopp vid årets utgång	3 100 000	261 568	-495 380	21 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-495 380
Årets resultat	21 342
	-474 038

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	32 500
I ny räkning balanseras	-506 538
	-474 038

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	21 342
Årets resultat efter dispositioner	-11 158

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 294 068

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	496 326	460 495
Övriga rörelseintäkter		4 976	0
Summa rörelseintäkter		**501 302**	**460 495**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-214 985	-165 056
Övriga externa kostnader	5	-68 695	-72 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 225	-47 225
Summa rörelsekostnader		**-330 905**	**-284 856**
Rörelseresultat		***170 397***	***175 639***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 707	4 562
Räntekostnader		-150 762	-178 603
Summa finansiella poster		**-149 055**	**-174 041**
Resultat efter finansiella poster		***21 342***	***1 598***
Årets resultat		***21 342***	***1 598***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	21 342	1 598
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-32 500	-101 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-11 158**	**-99 402**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 273 650	6 320 875
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	118 803	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 392 453*	*6 320 875*
Summa anläggningstillgångar		**6 392 453**	**6 320 875**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	6 504	2 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 885	1 822
Klientmedel i SHB		286 479	333 573
Summa kortfristiga fordringar		*294 868*	*337 475*
Summa omsättningstillgångar		**294 868**	**337 475**
Summa tillgångar		**6 687 321**	**6 658 350**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 100 000	3 100 000
Fond för yttre underhåll		261 568	160 568
Summa bundet eget kapital		*3 361 568*	*3 260 568*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-495 380	-395 978
Årets resultat		21 342	1 598
Summa fritt eget kapital		*-474 038*	*-394 380*
Summa eget kapital		**2 887 530**	**2 866 188**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 500 000	0
Summa långfristiga skulder		**2 500 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 200 000	3 700 000
Leverantörsskulder		22 321	17 396
Skatteskulder		928	683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 542	74 083
Summa kortfristiga skulder		**1 299 791**	**3 792 162**
Summa eget kapital och skulder		**6 687 321**	**6 658 350**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	170 397	175 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	47 225	47 225
Erhållen ränta	1 707	4 562
Erlagd ränta	-150 762	-178 603
	68 567	**48 823**
Ökning/minskning kundfordringar	0	9 902
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4 488	6 007
Ökning/minskning leverantörsskulder	4 925	6 119
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	2 705	-1 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**71 709**	**69 226**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-118 803	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-118 803**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
Årets kassaflöde	**-47 094**	**69 226**
Likvida medel vid årets början	**333 573**	**264 347**
Likvida medel vid årets slut	**286 479**	**333 573**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (fr o m 2018)	100 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	461 076	434 976
Hyror parkering	28 980	28 980
Övriga intäkter *	7 006	679
Brutto	497 062	464 635
Övriga vakanser hyresförluster	-736	-4 140
Summa nettoomsättning	**496 326**	**460 495**

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.
* Övriga intäkter omfattar 4 400 kr från medlemmarna för äppelmust som föreningen lät musta år 2024.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	1 718	1 862
Reparationer, löpande underhåll *	35 121	5 318
Elavgifter	5 816	5 059
Uppvärmning	105 462	101 197
Vatten och avlopp	34 175	23 596
Renhållning	8 197	8 592
Försäkringar	11 246	10 817
Avgift till gemensamhetsanläggning	300	0
Kabel-TV / Internet	1 741	1 580
Övriga fastighetskostnader **	4 312	515
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6 896	6 520
Summa driftskostnader	**214 984**	**165 056**

* Löpande underhåll omfattar år 2025 försäkringsskadekostnader på 33 576 kr. Ersättning från försäkringsbolaget redovisas som övriga rörelseintäkter.
** Övriga fastighetskostnader 2025 avser brandskyddskontroll och radonmätning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	4 654	1 412
Indrivning	0	1 443
Revision	21 400	21 125
Föreningsmöten	1 251	5 350
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 730	34 555
Övriga förvaltningskostnader	4 560	1 220
Konsultarvode*	0	6 250
Medlems- och föreningsavgifter	1 100	1 220
Summa övriga externa kostnader	**68 695**	**72 575**

*Konsultarvode för energideklaration 2024.

Not 6 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 684	4 562
Övriga ränteintäkter	23	0
Summa finansiella intäkter	**1 707**	**4 562**

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 722 530	4 722 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 722 530	4 722 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-330 575	-283 350
Årets avskrivningar	-47 225	-47 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 800	-330 575
Utgående planenligt värde	4 344 730	4 391 955
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 928 920	1 928 920
Utgående planenligt värde	1 928 920	1 928 920
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**6 273 650**	**6 320 875**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 922 000	4 382 000
Taxeringsvärde mark	1 516 000	1 570 000
	6 438 000	5 952 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 438 000	5 952 000
	6 438 000	5 952 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
- Omläggning taket garage och trappuppgång	118 803	0
Utgående anskaffningsvärden	118 803	0
Redovisat värde	118 803	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	2 104	2 080
Övriga fordringar (äppelmust medlemmar)	4 400	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	**6 504**	**2 080**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SEB	3,60	2026-03-28	1 200 000
SEB	3,98	2028-06-28	2 500 000

Summa skulder till kreditinstitut	3 700 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	0
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-1 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 500 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	3 700 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	5 555 000	5 555 000
Summa ställda säkerheter	**5 555 000**	**5 555 000**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-18.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Peter Jansson
Ordförande

Marcus Merikanto

Patrick Clarke

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som farmgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

PETER JANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-19 17:31:23 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Peter Jansson

Peter Jansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.234.114.99

MARCUS MERIKANTO Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-19 10:17:14 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Tom Henrik Merikanto

Marcus Merikanto

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.170.248.100

PATRICK CLARKE Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-20 09:43:20 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRICK CLARKE

Patrick Clarke

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.234.114.120

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-20 10:03:15 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.114