



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Furan Vimmerby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Furan Vimmerby med säte i Vimmerby org.nr. 733200-0053 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Vimmerby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vimmerby Furan 1		1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	311
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10183
10	garageplatser	292
66	p-platser	0
Totalt 231 objekt		10786

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 79 st 2 rok, 63 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Orring	Ordförande	2023-01-01	
Mats Bo Johansson	Ledamot	2023-01-01	
Jan-Erik Svensson	Ledamot	2023-01-01	
Kerstin Andersson	Ledamot	2023-01-01	
Per Johnsson	Ledamot	2023-01-01	
Mats Nilsson	Suppleant	2023-01-01	2023-06-19
Jonas Börjesson	Suppleant	2023-01-01	
Frida Karlsson	Suppleant	2023-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ordinarie ledamöter samt suppleanter..

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åsa Orring och Jan-Erik Svensson.

Revisorer har varit: Thomas Alm vald av föreningen, samt en av utsedd revisor hos BoRevison AB.

Valberedning har varit: Helene Adolfsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Byte av takbeläggning. ICOPAL.
2001-2006	Nybyggnad av carportar.
2006	Relining avloppstammar.
2010	Nya termostater lägenheter samt källare.
2012	Inglasning av samtliga balkonger.
2013	Nya värmeväxlare samt pumpar.
2015	Fiberinstallation.
2019	Byte all utomhusbelysning samt OVK och 2 st laddboxar installerade .
2020	Byte av lägenhetsdörrar samt Energideklaration..
2022	Underhåll av utrustning till skyddsrummen.
2023	2 st nya laddboxar samt nya pergola.

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Kontroll av stammar och ledningar samtliga hus genom filmning samt spolning vid behov. Påbörjat offertförfarandet relining av stammar .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 172.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	137	145	147	190	179
Skuldsättning, kr/kvm	851	956	1 093	1 122	1 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	902	1 013	1 158	1 188	1 218
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	180	163	163	147	149
Årsavgifter, kr/kvm	551	536	564	562	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	548	532	537	532	521
Nettoomsättning, tkr	5 913	5 743	5 796	5 739	5 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	739	636	839	137	233
Soliditet, %	55	51	47	44	42

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. El ingår ej i årsavgift.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	639 335	0	0	639 335
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	860 125	0	0	860 125
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 296 954	0	228 328	9 525 282
S:a bundet eget kapital, kr	10 796 414	0	228 328	11 024 742
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	323 262	635 797	-228 328	730 731
Årets resultat, kr	635 797	-635 797	739 246	739 246
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	959 059	0	510 918	1 469 977
S:a eget kapital, kr	11 755 473	0	739 246	12 494 719

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 378 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 672 kr.

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	959 059
Årets resultat, kr	739 246
Reservation till underhållsfond, kr	-378 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 672
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 469 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 469 977

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 912 705	5 742 861
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 912 705	5 742 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 868 209	-2 601 954
Underhåll enligt plan	Not 4	-149 672	-269 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 062	-471 501
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 060 093	-1 026 892
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-585 258	-584 593
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 056 295	-4 954 816
RÖRELSERESULTAT		856 410	788 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 558	15 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 270	-162 611
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 453	-5 560
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-117 165	-152 248
ÅRETS RESULTAT		739 246	635 797

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 992 399	17 407 910
Inventarier och installationer	Not 10	128 950	212 136
Summa materiella anläggningstillgångar		17 121 349	17 620 046
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	260 000	260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		260 000	260 000
Summa anläggningstillgångar		17 381 349	17 880 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 011	0
Avräkningskonto HSB		2 360 998	2 955 054
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	19 974	60 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	78 821	103 308
Summa kortfristiga fordringar		2 464 804	3 119 333
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 390 401	1 879 742
Summa kortfristiga placeringar		1 390 401	1 879 742
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 599 614	58 355
Summa kassa och bank		1 599 614	58 355
Summa omsättningstillgångar		5 454 819	5 057 430
SUMMA TILLGÅNGAR		22 836 168	22 937 475

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		639 335	639 335
Upplåtelseavgifter		860 125	860 125
Fond för yttre underhåll		9 525 282	9 296 954
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 024 742</u>	<u>10 796 414</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		730 731	323 262
Årets resultat		739 246	635 797
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 469 977</u>	<u>959 059</u>
Summa eget kapital		<u>12 494 718</u>	<u>11 755 473</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>5 774 000</u>	<u>9 183 126</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 774 000</u>	<u>9 183 126</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 409 126	1 128 141
Leverantörsskulder		247 871	97 156
Aktuell skatteskuld	Not 17	16 984	24 405
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	27 434	59 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	866 034	689 177
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 567 449</u>	<u>1 998 877</u>
Summa skulder		<u>10 341 449</u>	<u>11 182 003</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 836 168</u>	<u>22 937 475</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	856 410	788 044
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	585 258	584 593
Övriga poster	0	0
	<u>1 441 668</u>	<u>1 372 637</u>
Erhållen ränta	19 513	15 924
Erlagd ränta	-163 380	-154 167
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-2 453	-5 560
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 295 349</u>	<u>1 228 834</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	83 518	-76 299
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	293 698	-75 913
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 672 564</u>	<u>1 076 622</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-48 366	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-38 195	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-86 561</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 128 141	-1 476 195
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 128 141</u>	<u>-1 476 195</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	457 862	-399 573
Likvida medel vid årets början	4 893 151	5 292 724
Likvida medel vid årets slut	<u>5 351 013</u>	<u>4 893 151</u>
	457 862	-399 573

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	5 - 65 År
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10år

Mark skrivs inte av.

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, 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 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	5 607 537	5 456 244
Hysesintäkt lokaler	51 600	49 050
Hysesintäkt garage och bilplatser	184 063	167 721
Hysesintäkt övrigt	31 757	38 818
Konsumtionsavgift el	9 999	6 789
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 779	16 668
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 970	7 570
	5 912 705	5 742 861
*Värme och vatten ingår i årsavgiften		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-178 059	-59 892
El	-155 707	-141 083
Uppvärmning	-1 351 610	-1 174 017
Vatten	-431 524	-439 720
Renhållning	-197 204	-173 251
Serviceavtal	0	-392
Förvaltningskostnader	-155 084	-120 355
Försäkringar	-187 320	-276 135
Fastighetsskatt	-198 720	-198 720
Övriga driftskostnader	-12 981	-18 388
	-2 868 209	-2 601 954
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-4 375	-45 465
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-216 406
Underhåll installationer	-123 632	0
Underhåll övrigt	-21 665	-8 005
	-149 672	-269 876
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-18 465	-41 735
Övriga förvaltningskostnader	-249 968	-231 795
Kostnader överlåtelse och panter	-20 741	-20 507
Föreningsverksamhet	-16 663	-20 202
Kontorsutrustning och -material	-8 666	-1 209
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 379	-34 719
Konsulter	-588	-71 250
Förbrukningsinventarier	-27 118	-37 687
Stämma och styrelse	-22 474	-12 398
	-393 062	-471 501
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-75 500	-14 922
Löner för anställda	-570 542	-601 991
Övriga arvoden	-3 042	0
Övriga personalkostnader	-10 700	-12 263
Revisionsarvode	-1 400	0
Sociala avgifter	-220 786	-221 952
Uttagsskatt	-178 123	-175 764
	-1 060 093	-1 026 892
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-423 186	-418 349
Markanläggningar	-40 691	-40 691
Installationer och inventarier	-121 381	-125 553
	-585 258	-584 593
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Banktjänster Handelsbanken samt Vimmerby Sparbank	-2 453	-5 560
	-2 453	-5 560

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 187 966	23 187 966
Årets investering byggnader	48 366	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 291 000	2 291 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	508 565	508 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 035 897	25 987 531

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 686 136	-7 267 787
Årets avskrivningar byggnader	-423 186	-418 349
Ingående avskrivningar markanläggningar	-197 625	-156 934
Årets avskrivningar markanläggningar	-40 691	-40 691
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 347 638	-7 883 761

Nedskrivning byggnader	-695 860	-695 860
------------------------	----------	----------

Utgående redovisat värde	16 992 399	17 407 910
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	14 431 150	14 805 970
Redovisade värden mark	2 291 000	2 291 000
Redovisade värden markanläggningar	270 249	310 940

Fastighetsbeteckning: Furan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	51 000 000	14 000 000	65 000 000	65 000 000
Lokaler	1967	111 000	261 000	372 000	372 000
		51 111 000	14 261 000	65 372 000	65 372 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 420 600	19 420 600
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	19 420 600	19 420 600

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 152 937	1 152 937
Årets investeringar	38 195	0
Utgående anskaffningsvärden	1 191 132	1 152 937
Ingående avskrivningar	-940 802	-815 249
Årets avskrivningar	-121 381	-125 553
Utgående avskrivningar	-1 062 183	-940 802
Utgående redovisat värde	128 950	212 136

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadsrätt i egen brf	260 000	260 000
	260 000	260 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	382	34 151
Övriga kortfristiga fordringar (moms investering laddstolpar)	19 592	26 820
	19 974	60 971

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	46 596	94 128
Upplupna ränteintäkter	23 045	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 180	9 180
	78 821	103 308

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Korträntefond Handelsbanken			1 390 401	1 879 742
			1 390 401	1 879 742

Not 15 BANK

Handelsbanken	1 599 614	58 355
	1 599 614	58 355

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,75%	2025-03-01	2 012 824	70 624
Stadshypotek AB		1,57%	2024-03-01	1 995 168	70 624
Stadshypotek AB		1,79%	2027-03-01	2 058 111	68 036
Stadshypotek AB		1,79%	2027-03-01	1 908 697	66 972
Stadshypotek AB		1,32%	2024-03-01	1 208 326	60 000
				9 183 126	336 256

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 774 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 205 632
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 203 494
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 409 126**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,67%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 345 024
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 501 846
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	16 984	24 405
	16 984	24 405

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	12 392	28 049
Arbetsgivaravgifter	15 042	31 948
	27 434	59 997

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	109 959	98 029
Upplupna sociala avgifter	34 549	30 801
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	173 021	0
Upplupna räntekostnader	13 116	19 226
Upplupen revision	15 965	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	475 890	480 751
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 533	35 370
	866 034	689 177

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jan-Erik Svensson

.....
Kerstin Andersson

.....
Mats Bo Johansson

.....
Per Johansson

.....
Åsa Orring

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Alm
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Furan Vimmerby, org.nr. 733200-0053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan Vimmerby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Furan Vimmerby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Thomas Alm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ÅSA ORRING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 15:41:39



KERSTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 22:01:08



MATS BO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:00:16



PER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 10:42:16



JAN-ERIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:57:04



THOMAS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:12:58



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:24:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

THOMAS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:14:13



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:23:35



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.