

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Furan Fyra
Org nr: 769619-4187



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan Fyra får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 296 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 266 266 kr visar ett överskott på 100 888kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 39%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 572% till 447%.

I resultatet ingår avskrivningar med 326 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 457 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fura Fyra i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1910. Fastighetens adress är Frejagatan 3 A-D och Vegagatan 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	14
3 rum och kök	10
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2

Under år 2020 har föreningen mätt om samtliga lägenheter, jämförelsetal påverkas mellan åren.

Total tomtarea	1 530 m ²
Bostäder hyresrätt	84 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 205 m ²
Total bostadsarea	3 289 m ²

Årets taxeringsvärde	52 593 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 593 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/lokalvård
Riksbyggen	Underhållsplan, SBA
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Kalmar Energi	El, fjärrvärme
Kretslopp Sydost	Renhållning
WB-Lås	Nyckelservice
Telenor	Kabel-Tv, bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 266 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar inte tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 3 369 000 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 337 000 kr (102,46 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 296 000 kr (90 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Sanering, byte ventiler	153 813
Huskropp utvändigt	112 454

Planerat underhåll

Några större underhållsåtgärder har inte beslutats för kommande verksamhetsår.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Eliasson	Ordförande	2025
Fredrik Bellinger	Sekreterare	2024
Jenny Pierrou	Vice ordförande	2025
Anders Almqvist	Ledamot	2024
Daniel Rosenquist	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Christer Bäck	Förtroendevald revisor

Valberedning

Marie Bäck
Nittan Rydman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 8%.

Från 1 januari 2023 höjdes hyrorna med 4 % och från den 1 januari 2024 höjs hyrorna med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. I nyckeltalet ingår även obligatoriska avgifter, såsom kabel-tv.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt utom 2 st som upplåts med hyresrätt.

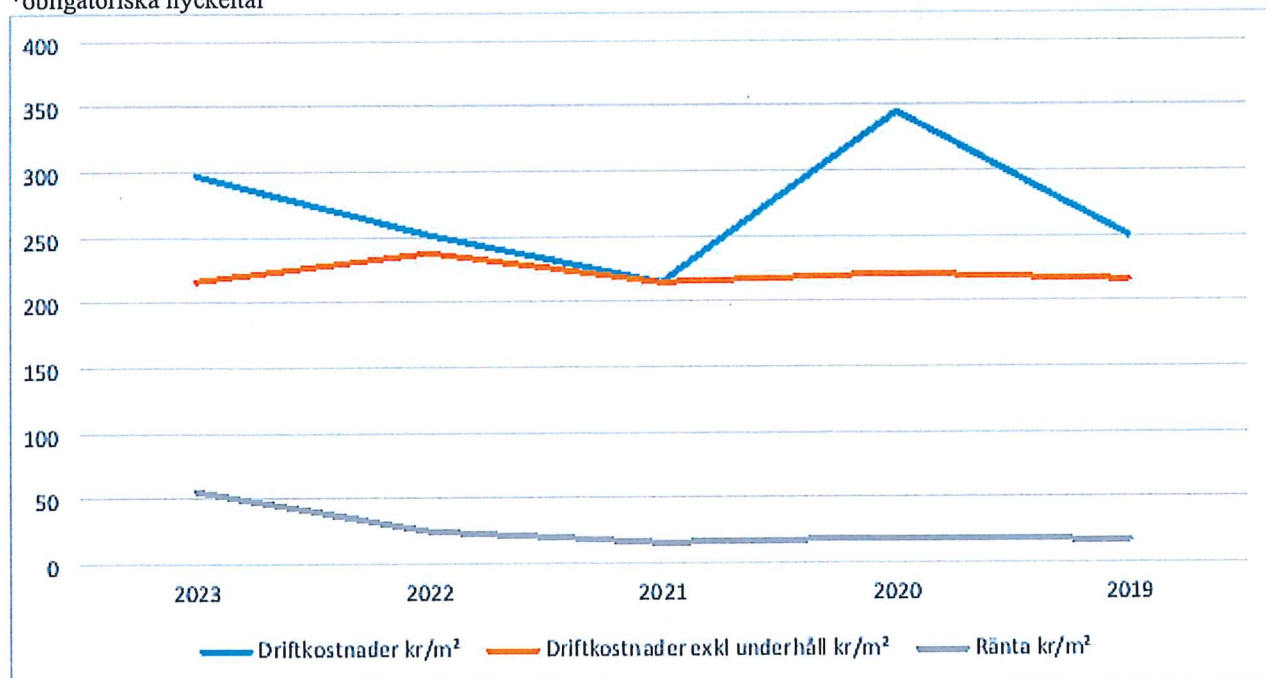
Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 881	1 746	1 712	1 708	1 703
Resultat efter finansiella poster*	131	250	-187	-107	186
Årets resultat	131	250	-187	-107	186
Resultat exkl avskrivningar	457	609	173	252	575
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	161	313	-117	-38	285
Balansomslutning	44 640	45 529	45 798	46 178	46 245
Årets kassaflöde	-604	135	-21	251	592
Soliditet %*	91	89	88	87	87
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	39	42	37	36	0
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	447	572	232	615	601
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	584	543	533	533	533
Driftkostnader kr/kvm	296	249	214	344	260
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	215	237	214	220	224
Energikostnad kr/kvm	151	147	149	141	141
Underhållsfond kr/kvm	239	230	153	65	105
Reservering till underhållsfond kr/kvm	90	90	88	88	88
Sparande kr/kvm	220	198	53	201	209
Ränta kr/kvm	55	24	15	19	18
Skuldsättning kr/kvm	1 139	1 443	1 443	1 671	1 671
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 170	1 482	1 482	1 716	1 716
Räntekänslighet %	2,0	2,7	2,8	3,2	3,2
Genomsnittsränta	4,22	1,66	1,00	1,12	1,03

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 086 472	2 870 527	0	757 224	-3 566 320	249 610
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					249 610	-249 610
Reservering underhållsfond				296 000	-296 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-266 266	266 266	
Årets resultat						130 622
Vid årets slut	40 086 472	2 870 527	0	786 958	-3 346 444	130 622

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 316 709
Årets resultat	130 622
Årets fondreservering enligt stadgarna	-296 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	266 266
Summa	-3 215 821

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 215 821**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 881 228	1 745 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 647	170 673
Summa rörelseintäkter		2 049 875	1 916 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 350 985	-1 166 411
Personalkostnader	Not 6	-72 909	-67 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-325 912	-359 512
Summa rörelsekostnader		-1 749 806	-1 593 729
Rörelseresultat		300 069	322 716
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 071	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-179 517	-79 221
Summa finansiella poster		-169 446	-73 105
Resultat efter finansiella poster		130 622	249 610
Årets resultat		130 622	249 610

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 022 599	43 348 511
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 022 599	43 348 511
Summa anläggningstillgångar		43 022 599	43 348 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	52 458	51 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 612	12 769
Summa kortfristiga fordringar		105 070	64 225
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 512 027	2 116 065
Summa kassa och bank		1 512 027	2 116 065
Summa omsättningstillgångar		1 617 097	2 180 290
Summa tillgångar		44 639 696	45 528 801

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 956 999	42 956 999
Fond för yttre underhåll		786 958	757 224
Summa bundet eget kapital		43 743 957	43 714 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 346 443	-3 566 320
Årets resultat		130 622	249 610
Summa fritt eget kapital		-3 215 821	-3 316 709
Summa eget kapital		40 528 136	40 397 514
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 750 000	4 750 000
Leverantörsskulder	Not 17	0	36 418
Skatteskulder	Not 18	3 748	1 088
Övriga skulder	Not 19	315	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	357 497	343 781
Summa kortfristiga skulder		4 111 560	5 131 287
Summa eget kapital och skulder		44 639 696	45 528 801

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	130 622	249 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar Not 11	325 912	359 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 534	609 122
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-40 845	45 129
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-19 727	-519 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 962	135 191
Finansieringsverksamheten		
Amortering Not 16	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-604 037	135 191
Likvidamedel vid årets början	2 116 064	1 980 873
Likvidamedel vid årets slut	1 512 027	2 116 064

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Ombyggnad lgh	Linjär	50
Byggnadsinventarier	Linjär	10
Ombyggnad övernattningslgh	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 753 932	1 624 068
Hyror, bostäder	117 696	112 104
Hyror, lokaler	9 600	9 600
Summa nettoomsättning	1 881 228	1 745 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	117 216	117 216
Övriga ersättningar	15 827	10 870
Övernattningslägenhet	24 650	30 163
Öresutj.	-6	-1
Övriga rörelseintäkter + avgift för andrahandsuthyrning	10 960	12 426
Summa övriga rörelseintäkter	168 647	170 673

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-266 266	-41 591
Reparationer	-30 169	-64 705
Självrisk	-3 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 312	-56 734
Försäkringspremier	-41 902	-38 812
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 826
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	-21 875
Snö- och halkbekämpning	-4 725	-27 189
Ersättningar till hyresgäster	0	-4 122
Förbrukningsmaterial	-350	-21 983
Vatten	-111 006	-100 734
Fastighetsel	-51 736	-44 321
Uppvärmning	-334 538	-337 237
Sophantering och återvinning	-69 362	-58 504
Summa driftskostnader	-975 366	-820 633

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-767
Förvaltningsarvode	-215 590	-186 701
Övriga kostnader	0	-2 400
IT-kostnader	-122 071	-120 537
Arvode, yrkesrevisorer	-9 938	-13 813
Övriga förvaltningskostnader	-4 450	-4 850
Juridiska kostnader	-223	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 278	-14 196
Representation	-4 820	0
Bankkostnader	-3 250	-2 460
Summa övriga externa kostnader	-375 619	-345 778

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-33 906	-48 295
Sammanträdesarvoden	-18 592	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 300	-3 300
Sociala kostnader	-17 111	-16 211
Summa personalkostnader	-72 909	-67 806

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 207	-270 207
Avskrivning Markanläggningar	-32 739	-32 739
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 966	-47 762
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-8 804
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-325 912	-359 512

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	6 010
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 010

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	9 047	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	45
Övriga ränteintäkter	1 002	61
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 071	106

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-179 517	-79 221
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-179 517	-79 221

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 424 889	32 424 889
Byggnadsinventarier	148 250	148 250
Mark	13 896 381	13 896 381
Standardförb. ombyggnader	1 396 252	1 396 252
Markanläggning	654 784	654 784
	48 520 556	48 520 556
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 520 556	48 520 556

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 053 111	-3 782 902
Byggnadsinventarier	-148 250	-148 250
Ombyggnationer	-531 206	-483 445
Markanläggningar	-439 478	-406 738
	-5 172 045	-4 821 335

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-270 207	-270 207
Årets avskrivning byggnadsinventarier	0	0
Årets avskrivning ombyggnation	-22 966	-47 762
Årets avskrivning markanläggningar	-32 739	-32 739
	-325 912	-350 708

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 497 957	-5 172 043
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	29 126 218	29 452 132
Mark	13 896 381	13 896 381

Taxeringsvärden

Bostäder	52 400 000	52 400 000
Lokaler	193 000	193 000

Totalt taxeringsvärde	52 593 000	52 593 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 193 000</i>	<i>32 193 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 400 000</i>	<i>20 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	132 249	132 249
	132 249	132 249
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 249	132 249
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-132 249	-123 446
	-132 249	-123 446
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	0	-8 804
	0	-8 804
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 458	51 456
Summa övriga fordringar	52 458	51 456

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 612	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 612	12 769

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	26 813	2 163
Transaktionskonto	1 485 215	2 113 902
Summa kassa och bank	1 512 027	2 116 065

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 750 000	4 750 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 750 000	-4 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,16%	2024-03-28	1 750 000,00	0,00	0,00	1 750 000,00
SWEDBANK	5,10%	2024-03-28	3 000 000,00	0,00	1 000 000,00	2 000 000,00
Summa			4 750 000,00	0,00	1 000 000,00	3 750 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån på sammanlagt 3 750 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	36 418
Summa leverantörsskulder	0	36 418

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3 748	1 088
Summa skatteskulder	3 748	1 088

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	315	0
Summa övriga skulder	315	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 569	1 155
Upplupna driftskostnader	2 981	12 169
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	60 358
Upplupna elkostnader	9 540	5 403
Upplupna vattenavgifter	31 167	0
Upplupna värmekostnader	80 380	45 138
Upplupna revisionsarvoden	0	5 125
Upplupna styrelsearvoden	73 224	68 121
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 635	144 438
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 497	343 781

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 240521
Ort och datum

Göran Eliasson

Fredrik Bellinger

Jenny Pierrou

Anders Amqvist

Daniel Rosenquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Christer Bäck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Furan 4 org.nr 769619-4187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan 4 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Furan 4 för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den 15 maj 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Christer Bäck
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	975 366	820 633
Övriga externa kostnader	375 619	345 778
Personalkostnader	72 909	67 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	325 912	359 512
Finansiella poster	169 446	73 105
Summa kostnader	1 919 253	1 666 834

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 826
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	21 875
Snö- och halkbekämpning	4 725	27 189
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	994	1 172
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	18 767
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 159	1 388
Rep install utg för köpta tj Värme	5 831	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	7 965
Rep install utg för köpta tj El	0	1 038
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 185	1 013
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	23 131
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2 075
Rep markytor utg för köpta tj	0	8 158
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	153 813	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	112 454	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	41 591
Fastighetsel	51 736	44 321
Uppvärmning	334 538	337 237
Vatten	111 006	100 734
Sophämtning	69 362	58 504
Fastighetsförsäkring	41 902	38 812
Självrisk	3 000	0
Ersättningar till hyresgäster	0	4 122
Fastighetsskatt	62 312	56 734
Förbrukningsmaterial	350	21 983
Summa driftkostnader	975 366	820 633

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	3 289 kr/kvm	3 289 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Fastighetsel	16	13
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	19	17
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	7
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	7
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	7
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Självrisk	1	0
Snö- och halkbekämpning	1	8
Sophämtning	21	18
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	13
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	34	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	47	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	102	103
Vatten	34	31
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	296,55	249,51

BRF Furan Fyra

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Furan Fyra i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

