

# Årsredovisning 2024

## Brf Furuhusen

769627-3122



 SJgy4AMVleg-SJQkV0ztgel

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Furuhusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 14</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kvinnligheten 3      | 2016    | Stockholm |
| Modet 2              | 2016    | Stockholm |
| Uthålligheten 1      | 2016    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring - ett samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 764 kvm.

Fastigheterna består av två kedjehuslängor om totalt åtta bostadslägenheter samt två parhus om totalt fyra bostadslägenheter på adress Klarälvsvägen 21-56. Fastigheterna blev klara för inflyttning under 2016. Samtliga lägenheter består av 5 rum och kök.

Fastigheterna är befriade från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Aron Moberg                | Ordförande      |
| Björn Länsisyrjä           | Styrelseledamot |
| Henrik Ernstson            | Styrelseledamot |
| George Bachrach            | Suppleant       |
| Carl Kristoffer Hägerström | Suppleant       |
| Alice Valentin             | Suppleant       |

### Valberedning

Mattias Jenstav  
Johan Fehrm

#### Firmateckning

Firman tecknas av två av ledamöterna i styrelsen

#### Revisorer

Daniel Modig    Revisor    BRF Revisorerna

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Fasadlasering

#### Planerade underhåll

**2030** ● Fasadlasering

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Simpleko AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under 2024 lades lånen om per 2024-11-28. Detta resulterade i minskade räntekostnader och att avgiften kunde sänkas från och med 2025-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

##### Förändringar i avtal

Föreningen bytte under 2024 revisor för revision av 2024 och framåt. Detta kommer minska revisionskostnaderna för föreningen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 155 025  | 921 591    | 773 742    | 618 459    |
| Resultat efter fin. poster                         | -401 307   | -1 407 411 | -324 472   | -518 000   |
| Soliditet (%)                                      | 82         | 82         | 83         | 82         |
| Yttre fond                                         | 47 800     | 310 000    | 262 200    | 214 400    |
| Taxeringsvärde                                     | 58 972 000 | 45 380 000 | 45 380 000 | 45 380 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 652        | 521        | 435        | 415        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,6       | 99,7       | 99,2       | 100,0      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 569      | 9 651      | 9 425      | 9 527      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 569      | 9 651      | 9 425      | 9 527      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 121        | 9          | 164        | 55         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 6          | 6          | 7          | 5          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 29         | 23         | 20         | 19         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 35         | 29         | 27         | 25         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,27       | 4,11       | 1,69       | 1,43       |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,67      | 18,53      | 21,67      | 22,98      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 62 400 000        | -                                            | -                               | 62 400 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 19 300 000        | -                                            | -                               | 19 300 000        |
| Fond, yttre underhåll | 310 000           | -                                            | -262 200                        | 47 800            |
| Balanserat resultat   | -2 763 050        | -1 407 411                                   | 262 200                         | -3 908 260        |
| Årets resultat        | -1 407 411        | 1 407 411                                    | -401 307                        | -401 307          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>77 839 540</b> | <b>0</b>                                     | <b>-401 307</b>                 | <b>77 438 233</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 908 260        |
| Årets resultat      | -401 307          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 309 567</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 150 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -4 459 567        |
|                                      | <b>-4 309 567</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 155 025        | 921 591           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 155 025</b> | <b>921 591</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -154 843         | -930 664          |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -63 142          | -92 691           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -614 472         | -614 472          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-832 457</b>  | <b>-1 637 827</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>322 568</b>   | <b>-716 236</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 0                | 34                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -723 875         | -691 209          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-723 875</b>  | <b>-691 175</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-401 307</b>  | <b>-1 407 411</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-401 307</b>  | <b>-1 407 411</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 9   | 94 114 935        | 94 729 407        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>94 114 935</b> | <b>94 729 407</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>94 114 935</b> | <b>94 729 407</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 6 990             | 23 970            |
| Övriga fordringar                             | 10  | 0                 | 1 313             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11  | 21 730            | 70 166            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>28 720</b>     | <b>95 449</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 305 030           | 268 031           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>305 030</b>    | <b>268 031</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>333 750</b>    | <b>363 480</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>94 448 685</b> | <b>95 092 887</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 81 700 000        | 81 700 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 47 800            | 310 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>81 747 800</b> | <b>82 010 000</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 908 260        | -2 763 050        |
| Årets resultat                               |     | -401 307          | -1 407 411        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-4 309 567</b> | <b>-4 170 460</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>77 438 233</b> | <b>77 839 540</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 11 340 000        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>11 340 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 5 540 000         | 17 025 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 10 913            | 76 190            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 119 539           | 152 157           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 670 452</b>  | <b>17 253 347</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>94 448 685</b> | <b>95 092 887</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>322 568</b>  | <b>-716 236</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 614 472         | 614 472         |
|                                                                                 | <b>937 040</b>  | <b>-101 764</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 0               | 34              |
| Erlagd ränta                                                                    | -749 664        | -679 275        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>187 376</b>  | <b>-781 005</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 66 729          | -29 294         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -72 106         | 42 234          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>181 999</b>  | <b>-768 065</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0               | 400 000         |
| Amortering av lån                                                               | -145 000        | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-145 000</b> | <b>400 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>36 999</b>   | <b>-368 065</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>268 031</b>  | <b>636 095</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>305 030</b>  | <b>268 031</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Furuhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 0,67 - 3,33 % |
|---------|---------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024             | 2023           |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 108 800        | 877 248        |
| Övriga intäkter       | 46 225           | 44 343         |
| <b>Summa</b>          | <b>1 155 025</b> | <b>921 591</b> |

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                 | 2024         | 2023     |
|-----------------|--------------|----------|
| Trädgårdsarbete | 6 250        | 0        |
| <b>Summa</b>    | <b>6 250</b> | <b>0</b> |

### NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

|                    | 2024         | 2023           |
|--------------------|--------------|----------------|
| Försäkringsskador  | 3 738        | 0              |
| Planerat underhåll | 0            | 808 000        |
| <b>Summa</b>       | <b>3 738</b> | <b>808 000</b> |

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Fastighetsel | 10 203        | 10 832        |
| Vatten       | 51 382        | 39 935        |
| Sophämtning  | 1 471         | 1 338         |
| <b>Summa</b> | <b>63 056</b> | <b>52 105</b> |

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 48 823        | 43 713        |
| Kabel-TV               | 32 976        | 26 846        |
| <b>Summa</b>           | <b>81 799</b> | <b>70 559</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden             | 18 331        | 49 531        |
| Ekonomisk förvaltning        | 35 164        | 33 848        |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 647         | 9 312         |
| <b>Summa</b>                 | <b>63 142</b> | <b>92 691</b> |

### NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 723 747        | 691 071        |
| Övriga räntekostnader                               | 128            | 138            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>723 875</b> | <b>691 209</b> |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 99 340 000        | 99 340 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>99 340 000</b> | <b>99 340 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 610 593        | -3 996 121        |
| Årets avskrivning                             | -614 472          | -614 472          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 225 065</b> | <b>-4 610 593</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>94 114 935</b> | <b>94 729 407</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>39 290 000</i> | <i>39 290 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 33 700 000        | 26 820 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 272 000        | 18 560 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>58 972 000</b> | <b>45 380 000</b> |

| NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|---------------------------|------------|--------------|
| Övriga fordringar         | 0          | 1 313        |
| <b>Summa</b>              | <b>0</b>   | <b>1 313</b> |

| NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremier                                   | 4 308         | 53 131        |
| Kabel-TV                                             | 8 304         | 8 244         |
| Förvaltning                                          | 9 118         | 8 791         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>21 730</b> | <b>70 166</b> |

| NOT 13, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                    | 2027-11-28               | 2,77 %                  | 5 620 000           | 5 635 000           |
| SEB                                    | 2025-11-28               | 3,04 %                  | 5 240 000           | 5 255 000           |
| SEB                                    | 2026-11-28               | 2,65 %                  | 5 720 000           | 5 735 000           |
| SEB                                    | 2025-08-28               | 3,07 %                  | 300 000             | 400 000             |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>16 880 000</b>   | <b>17 025 000</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 5 540 000           | 17 025 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 580 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                      | 1 085          | 1 257          |
| Utgiftsräntor                                           | 2 942          | 28 731         |
| Vatten                                                  | 11 132         | 5 789          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 83 880         | 95 880         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 20 500         | 20 500         |
| <b>Summa</b>                                            | <b>119 539</b> | <b>152 157</b> |

| NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 18 000 000 | 18 000 000 |

#### NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 bytte styrelsen föreningens försäkring. Efter bytet så har föreningens kostnader för försäkring minskat.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Aron Moberg  
Ordförande

---

Björn Länsisyrjä  
Styrelseledamot

---

Henrik Ernstson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BRF Revisorerna  
Daniel Modig  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2025 12:38

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 07.05.2025 19:53

**DOCUMENT ID:**

SJQkV0ztgel

**ENVELOPE ID:**

SJgy4AMYleg-SJQkV0ztgel

**DOCUMENT NAME:**

Brf Furuhusen, 769627-3122 - Årsredovisning 2024.pdf  
16 pages

**SHA-512:**

df9124a8fe5da85cb8645f25935ae5736ed21ef0c1e3a5b  
ce6cf2f581af3d4d880e2228651758ef6d486ee103149f4  
b1ca9a4421e10fa47f420faa06c0251cbe

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Björn Olof Klas Länsisyrjä<br>bjornlansisyrja@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 09.05.2025 10:39<br>09.05.2025 10:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.36  |
| 2. Erik Aron Moberg<br>aron.moberg@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 15:46<br>14.05.2025 15:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64   |
| 3. Henrik Ernstson<br>henrik.ernstson@gmail.com            |  Signed<br>Authenticated | 21.05.2025 10:58<br>21.05.2025 09:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.233.130.100 |
| 4. DANIEL JOHAN MAGNUS<br>MODIG<br>info@brfrevisorerna.se  |  Signed<br>Authenticated | 21.05.2025 12:38<br>21.05.2025 12:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.223.49  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Furuhusen, org.nr. 769627-3122

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2024 för Brf Furuhusen. 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 2024 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. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Furuhusen år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. 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, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2025 12:39

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 07.05.2025 19:53

**DOCUMENT ID:**

SyZyNCGKleg

**ENVELOPE ID:**

Syk4CzFleg-SyZyNCGKleg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Furuhusen, 769627-3122 - Revisionsberättelse 2024.  
pdf

2 pages

**SHA-512:**

a93bf505bfd95f45d492d9698c77ca9c56a9566266326e  
e4e9492498732cbe64b45fbcac21024693fe3ed99b3b1a  
bbb6c816fdc79a60706c118e319346602567

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. DANIEL JOHAN MAGNUS<br>MODIG | Signed        | 21.05.2025 12:39 | eID    | Swedish BankID    |
| info@brfrevisorerna.se          | Authenticated | 21.05.2025 12:39 | Low    | IP: 90.129.223.49 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed