



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Furan i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Furan i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0662 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskinisten 28,29,30,31,32	1957-05-17	1957, 1958 och 1959

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	419
1	Förråd	32
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 406
45	garageplatser	810
240	p-platser	0
Totalt 573 objekt		18 667

Föreningens lägenheter fördelas på: 229 st 2 rok, 51 st 3 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Eriksson	Ordförande
Göran Lif	Ledamot
Inga Wielbass	Ledamot
Lars Wannberg	Ledamot
Johan Eriksson	Ledamot
John Landström	Ledamot - utsedd av HSB
Jan Magnus Seger - Avgått under 2024	Ledamot
Bo Carlsson	Suppleant
Erik Aho	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Eriksson, Lars Wannberg, Inga Wielbass, Magnus Seger. Samt suppleanterna Erik Aho och Bo Carlsson

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Lif, Inga Wielbass, Lars Wannberg och Fredrik Eriksson.

Revisorer har varit: Ann Renate Elis Almén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 17st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3,3% per 2025-01-01 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. 530 000kr för 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-18, varpå underhållsplanen senast uppdaterades.

- Ovk är slutförd och godkänd under 2024
- Trapphusen är klara och godkända
- Samtliga plåtdörrar utomhus är målade
- Nya träd har planterats
- Installation av kamera i cykelrum
- Ny belysning på fasader samt vid garage och cykelrum



Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Rustat föreningslokalen på Promenaden 17. Rustat hobbyrum samt flyttat vävstuga. Anlagt en boulebana, Bytt belysningsarmaturer i samtliga belysningsstolpar inom området.
2020	Färdigställt gästlägenhet. Färdigställt tvättstuga P9. Bytt ut ventilation i föreningslokalen på P17. Renoverat vävstuga.
2021	Rustat samtliga återstående tvättstugor (4st). Bytt låssystem på ytterdörrar. Inlett balkongbyte till samtliga balkonginnehavare. Färdigställda balkonger på P1, P3,P5,P7 och P9.
2022	Balkongprojektet har färdigställts under september månad. Nya digitala informationstavlor och tvättstugebokning driftsattes och togs i bruk i början av februari. Installation av laddningsstolpar för elbilar påbörjades under oktober månad och beräknas färdigställas och tas i bruk under februari/mars 2023
2023	2023 genomfördes OVK, denna blev dock ej godkänd då 7 boende inte valt att åtgärda sitt fläktsystem 2023 påbörjades renovering av trapphus, beräknas vara klart feb/mars 2024 Möjlighet att boka övernattningslägenhet samt festlokal har färdigställts på informationstavlor Ljuddämpande skivor har satts upp i taket på gymmet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte lägenhetsdörrar, omläggning av asfalt, takmålning, ny fönsterbeklädning, ytterligare plantering av nya träd och se över ventilation i källarutrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 329 och under året har det tillkommit 31 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	225	223	287	296	335
Skuldsättning, kr/kvm	4 003	4 106	4 395	3 821	3 227
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 293	4 397	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	4
Energikostnad, kr/kvm	219	218	187	184	162
Årsavgifter, kr/kvm	821	793	731	731	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	796	775	782	751
Nettoomsättning, tkr	15 047	14 509	13 822	13 421	13 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-118	333	-59	1 942	2 452
Soliditet, %	31	31	30	32	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att underhållskostnader och räntekostnader har ökat under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 315 582 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 3,3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 143 325	0	0	1 143 325
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 087 589	0	-14 986	10 072 603
S:a bundet eget kapital, kr	11 230 914	0	-14 986	11 215 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 864 818	333 251	14 986	24 213 056
Årets resultat, kr	333 251	-333 251	-118 430	-118 430
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 198 069	0	-103 444	24 094 626
S:a eget kapital, kr	35 428 983	0	-118 430	35 310 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 530 000 kr samt ianspråktagande skett med 544 986,05 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	24 198 070
Årets resultat, kr	-118 430
Reservation till underhållsfond, kr	-530 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	544 986
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 094 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 094 626
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	15 047 350	14 508 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	336 659
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		15 047 350	14 845 475
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 335 912	-8 422 387
Underhåll enligt plan	Not 5	-544 986	-126 391
Övriga externa kostnader	Not 6	-873 383	-952 565
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-240 384	-186 470
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 767 918	-3 705 656
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 762 583	-13 393 469
RÖRELSERESULTAT		1 284 767	1 452 006
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		187 561	141 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 590 758	-1 260 384
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 403 197	-1 118 755
ÅRETS RESULTAT		-118 430	333 251

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	101 972 769	103 558 728
Inventarier och installationer	Not 10	46 428	89 078
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	313 750
Summa materiella anläggningstillgångar		102 019 197	103 961 556
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		102 019 197	105 961 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		74 404	65 375
Kundfordringar		0	5 750
Avräkningskonto HSB		4 192 246	4 610 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	53 846	108 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	996 625	834 571
Summa kortfristiga fordringar		5 317 120	5 625 302
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 142 682	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		3 142 682	1 100 000
Kassa och bank			
Kassa		2 220	5 220
Bank	Not 16	2 212 449	2 153 069
Summa kassa och bank		2 214 669	2 158 289
Summa omsättningstillgångar		10 674 472	8 883 591
SUMMA TILLGÅNGAR		112 693 669	114 845 147



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 143 325	1 143 325
Fond för yttre underhåll	10 072 603	10 087 589
<i>Summa bundet eget kapital</i>	11 215 928	11 230 914
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 213 056	23 864 818
Årets resultat	-118 430	333 251
<i>Summa fritt eget kapital</i>	24 094 625	24 198 070
Summa eget kapital	35 310 554	35 428 984
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1754 891 501	58 865 263
<i>Summa långfristiga skulder</i>	54 891 501	58 865 263
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	19 838 945	17 674 647
Medlemmarnas inre fond	Not 18140 960	159 537
Leverantörsskulder	393 150	700 577
Aktuell skatteskuld	Not 1935 254	45 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 2051 257	14 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 212 032 049	1 956 228
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	22 491 614	20 550 900
Summa skulder	77 383 115	79 416 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	112 693 669	114 845 147

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 284 767	1 452 006
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 767 918	3 705 656
	5 052 684	5 157 662
Erhållen ränta	117 245	30 609
Erlagd ränta	-1 592 662	-1 262 288
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 577 267	3 925 983
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 006	-282 325
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-221 680	-146 041
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 315 582	3 497 617
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 825 559	-554 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	-2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	174 441	-2 554 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 809 464	-1 809 464
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 809 464	-1 809 464
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 680 559	-865 847
Likvida medel vid årets början	7 869 038	8 734 885
Likvida medel vid årets slut	9 549 597	7 869 038
	1 680 559	-865 847

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	45 647 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	13 500 528	12 982 284
Årsavgifter egna	792 000	792 000
Hysesintäkt lokaler	12 300	39 192
Hysesintäkt garage och bilplatser	528 062	527 907
Hysesintäkt övrigt	21 900	600
Konsumtionsavgift el	48 144	27 905
Övriga intäkter i verksamheten	0	36 205
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 806	7 428
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	49 671	52 442
Övriga primära intäkter och ersättningar	89 938	42 853
	15 047 350	14 508 816
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	217 597
El-stöd	0	119 062
	0	336 659
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-925 126	-1 166 325
Ventilationsrensning	0	-139 127
El	-497 686	-499 761
Uppvärmning	-2 271 803	-2 334 850
Vatten	-1 326 342	-1 229 613
Renhållning	-460 326	-528 713
Bevakningskostnader	-11 823	-34 359
TV, bredband, iptelefoni	-318 510	-304 042
Obligatoriska besiktningar	-12 416	-36 391
Serviceavtal	-116 673	-101 243
Förvaltningskostnader	-1 469 373	-1 222 292
Försäkringar	-349 893	-266 565
Fastighetsskatt	-482 660	-459 500
Övriga driftskostnader	-93 281	-99 607
	-8 335 912	-8 422 387
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-48 834	0
Underhåll huskropp utvändigt	-496 152	-126 391
	-544 986	-126 391
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-30 900	-26 500
Övriga förvaltningskostnader	-662 787	-634 804
Kostnader överlåtelse och panter	-50 245	-56 048
Föreningsverksamhet	-1 400	-1 356
Kontorsutrustning och -material	-874	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 677	-8 157
Konsulter	-27 500	-72 606
Förbrukningsinventarier	0	-33 870
Medlemsavgifter HSB	-92 000	-92 000
Arrende, hyra, leasing	0	-27 225
	-873 383	-952 565

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-165 927	-142 547
Övriga arvoden	-13 200	-12 900
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-55 257	-25 023
	-240 384	-186 470
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 543 650	-3 477 194
Markanläggningar	-181 618	-181 618
Installationer och inventarier	-42 649	-46 844
	-3 767 918	-3 705 656

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 516 352	157 088 602
Årets investering byggnader	2 139 309	427 750
Ingående anskaffningsvärde mark	899 800	899 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 540 455	4 540 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 095 916	162 956 607

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-58 474 653	-54 997 459
Årets avskrivningar byggnader	-3 543 650	-3 477 194
Ingående avskrivningar markanläggningar	-923 226	-741 608
Årets avskrivningar markanläggningar	-181 618	-181 618
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 123 147	-59 397 879

Utgående redovisat värde

101 972 769 103 558 728

Redovisade värden byggnader	97 637 358	99 041 699
Redovisade värden mark	899 800	899 800
Redovisade värden markanläggningar	3 435 611	3 617 229

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	124 000 000	32 200 000	156 200 000	156 200 000
Lokaler		609 000	2 977 000	3 586 000	3 586 000
		124 609 000	35 177 000	159 786 000	159 786 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	104 177 000	104 177 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	104 177 000	104 177 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	353 007	353 007
Utgående anskaffningsvärden	353 007	353 007
Ingående avskrivningar	-263 929	-217 085
Årets avskrivningar	-42 649	-46 844
Utgående avskrivningar	-306 579	-263 929
Utgående redovisat värde	46 428	89 078

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	313 750	187 500
Årets Investering	0	126 250
Omklassificering till Byggnader och mark	-313 750	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	313 750

Pågående trapphusrenovering slutfördes och aktiverades under 2024

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Långfristig bunden placering

0

2 000 000

0

2 000 000

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

47 980

5 700

Övriga kortfristiga fordringar

5 866

103 156

53 846

108 856

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

477 724

349 893

Förutbetalad kabel-TV och bredband

75 270

74 190

Förutbetalad administration

118 669

113 712

Förutbetalad fastighetsskötsel

90 363

137 418

Upplupna ränteintäkter

181 336

111 020

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 264

48 338

996 625

834 571

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Handelsbanken

2,55%

2025-02-16

1 142 682

1 100 000

Handelsbanken

3,10%

2025-01-13

2 000 000

0

3 142 682

1 100 000

Not 16 BANK

Handelsbanken

2 212 449

2 153 069

2 212 449

2 153 069

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,29%	2025-10-30	7 147 123	128 392
Stadshypotek		1,39%	2026-10-30	6 329 241	128 888
Stadshypotek		1,19%	2025-12-01	11 249 250	238 500
Stadshypotek		1,47%	2026-12-30	11 289 250	238 500
Stadshypotek		2,58%	2027-03-30	11 955 836	430 000
Stadshypotek		4,22%	2028-09-01	10 894 563	342 512
Stadshypotek		3,07%	2029-09-01	15 865 183	302 672
				74 730 446	1 809 464

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

54 891 501

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 442 572

Lån som ska konverteras inom ett år

18 396 373

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

19 838 945

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 237 856

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

65 683 126

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	159 537	169 385
Uttag	-18 577	-9 848
	<u>140 960</u>	<u>159 537</u>
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	15 646	45 559
Slutskatteskuld föregående år	19 608	4
	<u>35 254</u>	<u>45 563</u>
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	2 622	0
Övriga kortfristiga skulder	48 635	14 349
	<u>51 257</u>	<u>14 349</u>
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	106 200	81 550
Upplupna sociala avgifter	33 368	18 711
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	430 582	471 600
Upplupna räntekostnader	72 949	74 853
Upplupen revision	29 400	26 500
Upplupen fastighetsförvaltning	76 096	0
Upplupen snöröjning	46 063	56 099
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 226 613	1 226 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 779	485
	<u>2 032 049</u>	<u>1 956 228</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Eriksson

.....
Inga Wielbass

.....
Johan Eriksson

.....
John Landström

.....
Lars Göran Lif

.....
Lars Wannberg

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

Ann Renate Elis Almnén
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Furan i Sandviken, org.nr. 785500-0662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Furan i Sandviken för räkenskapsåret 2024.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Furan i Sandviken för räkenskapsåret 2024 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Renata Elis Almén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Furan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:50:30



LARS GÖRAN LIF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:09:43



INGA WIELBASS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 20:08:19



LARS WANNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:15:50



JOHN LANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 16:44:58



JOHAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:54:00



ANN RENATE ELIS ALMÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 17:56:18



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:26:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Furan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN RENATE ELIS ALMÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 17:58:47



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:26:09



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.