



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Furan Vimmerby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Furan Vimmerby med säte i Vimmerby org.nr. 733200-0053 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostaföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vimmerby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vimmerby Furan 1		1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (hyresrätt)	311
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 183
11	garageplatser	292
66	p-platser	0
Totalt 232 objekt		10 786

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åsa Orring	Ordförande	2021-12-20
Mats Bo Johansson	Ledamot	2021-12-20
Jan-Erik Svensson	Ledamot	2021-12-20
Kerstin Andersson	Ledamot	2021-12-20
Per Johnsson	Ledamot	2022-06-08
Jonas Börjesson	Suppleant	2021-12-20
Frida Karlsson	Suppleant	2023-06-19

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

Styrelsen har under året hållit 18 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 43 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-02.

Föreningen har under året återfört tidigare nedskrivning av byggnad om 695 860 kr vilket har påverkat resultatet positivt med 292 261 kr.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Byte av takbeläggning. ICOPAL.
2001-2006	Nybyggnad av carportar.
2006	Relining avloppstammar.
2010	Nya termostater lägenheter samt källare.
2012	Inglasning av samtliga balkonger.
2013	Nya värmeväxlare samt pumpar.
2015	Fiberinstallation.
2019	Byte all utomhusbelysning samt OVK och 2 st laddboxar installerade .
2020	Byte av lägenhetsdörrar samt Energideklaration..
2022	Underhåll av utrustning till skyddsrummen.
2023	2 st nya laddboxar samt nya pergola.
2024	Relining samtliga stammar Hus 3

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

2025-2027 : Fortsatt upphandling kring relining stammar för samtliga hus och metod .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	119	137	145	147	190
Skuldsättning, kr/kvm	820	851	956	1 093	1 122
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	869	902	1 013	1 158	1 188
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	215	180	163	163	147
Årsavgifter, kr/kvm	572	551	536	564	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	596	548	532	537	532
Nettoomsättning, tkr	6 133	5 913	5 743	5 796	5 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	905	739	636	839	137
Soliditet, %	57	55	51	47	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgift.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	639 335	0	0	639 335
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	860 125	0	0	860 125
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 525 282	0	266 000	9 791 282
S:a bundet eget kapital, kr	11 024 742	0	266 000	11 290 742
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	730 731	739 246	-266 000	1 203 977
Årets resultat, kr	739 246	-739 246	904 640	904 640
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 469 977	0	638 640	2 108 617
S:a eget kapital, kr	12 494 719	0	904 640	13 399 359

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 469 977
Årets resultat, kr	904 640
Reservation till underhållsfond, kr	-266 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 108 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 108 617

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 132 630	5 912 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 379	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 134 009	5 912 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 186 355	-2 868 209
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-149 672
Övriga externa kostnader	Not 6	-420 009	-393 062
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 051 734	-1 060 093
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-381 563	-585 258
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 039 661	-5 056 294
RÖRELSERESULTAT		1 094 348	856 411
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 616	42 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 655	-157 270
Övriga finansiella poster	Not 9	-669	-2 453
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-189 708	-117 165
			0
ÅRETS RESULTAT		904 640	739 246

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 662 713	16 992 399
Inventarier och installationer	Not 11	22 917	128 950
Summa materiella anläggningstillgångar		18 685 630	17 121 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	260 000	260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		260 000	260 000
Summa anläggningstillgångar		18 945 630	17 381 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 011
Avräkningskonto HSB		2 139 695	2 360 998
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	21 457	19 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	61 607	78 821
Summa kortfristiga fordringar		2 222 759	2 464 804
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 390 401	1 390 401
Summa kortfristiga placeringar		1 390 401	1 390 401
Kassa och bank			
Bank	Not 16	701 443	1 599 614
Summa kassa och bank		701 443	1 599 614
Summa omsättningstillgångar		4 314 603	5 454 819
SUMMA TILLGÅNGAR		23 260 233	22 836 168



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	639 335	639 335
Upplåtelseavgifter	860 125	860 125
Fond för yttre underhåll	9 791 282	9 525 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>	11 290 742	11 024 742
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 203 977	730 731
Årets resultat	904 640	739 246
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 108 617	1 469 977
Summa eget kapital	13 399 358	12 494 719
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 4 785 118	5 774 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 785 118	5 774 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 061 752	3 409 126
Leverantörsskulder	38 256	247 871
Aktuell skatteskuld	Not 18 14 550	16 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 23 634	27 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 937 565	866 034
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 075 756	4 567 449
Summa skulder	9 860 874	10 341 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 260 233	22 836 168



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 094 348	856 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	381 563	585 258
Övriga poster	0	0
	1 475 911	1 441 669
Erhållen ränta	65 661	19 513
Erlagd ränta	-228 876	-163 380
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-669	-2 453
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 312 027	1 295 349
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 303	83 518
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-147 098	293 698
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 162 627	1 672 564
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 945 844	-48 366
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-38 195
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 945 844	-86 561
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-336 256	-1 128 141
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-336 256	-1 128 141
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 119 473	457 862
Likvida medel vid årets början	5 351 013	4 893 151
Likvida medel vid årets slut	4 231 540	5 351 013
	-1 119 473	457 862

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	5 - 65 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 819 724	5 607 537
Hysesintäkt lokaler	45 788	51 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	185 714	184 063
Hysesintäkt övrigt	36 504	31 757
Konsumtionsavgift el	15 674	9 999
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 745	18 779
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 481	8 970
	6 132 630	5 912 705
I Årsavgift ingår värme och vatten .		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringskassan ersättning sjukskrivningar .	1 379	0
	1 379	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-143 682	-178 059
El	-154 867	-155 707
Uppvärmning	-1 649 151	-1 351 610
Vatten	-513 712	-431 524
Renhållning	-219 275	-197 204
Förvaltningskostnader	-150 830	-155 084
Försäkringar	-136 153	-187 320
Fastighetsskatt	-203 328	-198 720
Övriga driftskostnader	-15 357	-12 981
	-3 186 355	-2 868 209
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-4 375
Underhåll installationer	0	-123 632
Underhåll övrigt	0	-21 665
	0	-149 672
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 410	-18 465
Övriga förvaltningskostnader	-260 911	-249 968
Kostnader överlåtelse och panter	-26 069	-20 741
Föreningsverksamhet	-1 390	-16 663
Kontorsutrustning och -material	-4 675	-8 666
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 355	-28 379
Konsulter	0	-588
Förbrukningsinventarier	-45 539	-27 118
Stämman och styrelse	-25 662	-22 474
	-420 009	-393 062
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-95 150	-75 500
Löner för anställda	-567 907	-570 542
Övriga arvoden	-3 292	-3 042
Övriga personalkostnader	-8 315	-10 700
Revisionsarvode	-1 351	-1 400
Sociala avgifter	-190 716	-220 786
Uttagsskatt	-185 003	-178 123
	-1 051 734	-1 060 093
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-527 100	-423 186
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnader	292 261	
Markanläggningar	-40 691	-40 691
Installationer och inventarier	-106 033	-121 381
	-381 563	-585 258
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Banktjänster Handelsbanken	-669	-2 453
	-669	-2 453

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 236 332	23 187 966
Årets investering byggnader	1 945 844	48 366
Ingående anskaffningsvärde mark	2 291 000	2 291 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	508 565	0
Årets investering markanläggning	0	508 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 981 741	26 035 897

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 109 322	-7 686 136
Årets avskrivningar byggnader	-527 100	-423 186
Ingående avskrivningar markanläggningar	-238 316	-197 625
Årets avskrivningar markanläggningar	-40 691	-40 691
Åteförd nedskrivning byggnad	-403 599	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 319 028	-8 347 638

Nedskrivning byggnader	0	-695 860
------------------------	---	----------

Utgående redovisat värde	18 662 713	16 992 399
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	16 142 155	14 431 150
Redovisade värden mark	2 291 000	2 291 000
Redovisade värden markanläggningar	229 558	270 249

Fastighetsbeteckning: Furan 1

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

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 420 000	19 420 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	19 420 000	19 420 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 191 132	1 152 937
Årets investeringar	0	38 195
Utgående anskaffningsvärden	1 191 132	1 191 132
Ingående avskrivningar	-1 062 183	-940 802
Årets avskrivningar	-106 033	-121 381
Utgående avskrivningar	-1 168 216	-1 062 183
Utgående redovisat värde	22 917	128 950

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadssrätt i egen brf	260 000	260 000
	260 000	260 000

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 865	382
Övriga kortfristiga fordringar	19 592	19 592
	21 457	19 974

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	50 430	46 596
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 997	0
Upplupna ränteintäkter	0	23 045
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 180	9 180
	61 607	78 821

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

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

Not 16 BANK

Handelsbanken	701 443	1 599 614
	701 443	1 599 614

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebestämdning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,75%	2025-03-01	1 942 200	70 624
Stadshypotek AB		1,79%	2027-03-01	1 990 075	68 036
Stadshypotek AB		1,79%	2027-03-01	1 841 725	66 972
Stadshypotek AB		2,82%	2025-12-01	1 924 544	70 624
Stadshypotek AB		2,71%	2026-12-01	1 148 326	60 000
				8 846 870	336 256

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 785 118**

Nästa års amortering av långfristig skuld 195 008
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 866 744
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 061 752**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,12%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 345 024
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 165 590
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	14 550	16 984
	14 550	16 984

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	11 214	12 392
Arbetsgivaravgifter	12 420	15 042
	23 634	27 434
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	110 985	109 959
Upplupna sociala avgifter	34 871	34 549
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	212 458	173 021
Upplupna räntekostnader	15 895	13 116
Upplupen revision	22 500	15 965
Förutbetalda årsavgifter och hyror	510 660	475 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 196	43 533
	937 565	866 034

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Jan-Erik Svensson	 Kerstin Andersson	 Mats Bo Johansson
..... Per Johnsson	 Åsa Orring	

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

Thomas Alm Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av föreningsstämman
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan Vimmerby för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Furan Vimmerby för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Thomas Alm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ÅSA ORRING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 13:44:39



KERSTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:56:00



MATS BO JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:25:23



PER JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:49:38



JAN-ERIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:59:11



THOMAS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:28:50



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:37:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:31:51



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:37:08



HSB – där möjligheterna bor

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.