



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Furan nr 7

718000–1302

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Furan nr 7 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1302 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flottiljen 1	1959-01-27	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
3	lokaler (hyresrätt)	160
2	förråd	6
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 999
11	garageplatser	208
35	p-platser	0
Totalt 133 objekt		5 373

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 13 st 2 rok, 46 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Max Josfalk	Ordförande	2024-04-17
Anne-Louise Björndell	Ledamot	2023-04-26
Sten Jörgensen	Ledamot	2024-04-17
Sonja Pousar	Ledamot	2024-04-17
Adriano Fraschetti	Ledamot	2023-04-26
Britt-Marie Andersson	Suppleant	2024-04-17
Stapheen Imad Sadllah	Suppleant	2024-04-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anne-Louise Björndell och Adriano Fraschetti samt suppleanterna Britt-Marie Andersson och Stapheen Imad Sadllah .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Martin Kabroo med Sten Lindell som suppleant valda av föreningen, samt revisor Ola Trané Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Anders Engberg och Susanne Erikstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs kontinuerligt av styrelsen.

Underhåll och investering

Föreningens underhållsplan har uppdaterats senast november 2017. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året 2024 bytte föreningen 2 st tvättmaskiner samt har inrätt ett övernattningsrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte
2006	Balkongrenovering
2010	Fönsterbyte
2011	Takbyte
2014/2015	Tamburdörrar, belysning
2014/2015	Nya postfack
2017	Målning trapphus o källare
2019	Solceller
2020	Renovering ytskikt tvättstuga
2020	Ny fläkt tak B ingången
2020	OVK kontroll
2021	Ny fläkt tak E ingången
2022	Byte av inpasseringssystem Certego
2022	Byte av elabonnemang och mätare
2022	Nytt ytskikt hissar
2022	Digitalisering av uppvärmningssystem
2023	Byte fjärrvärmemätare
2023	Ny fläkt tak A ingången
2024	Byte av tvättmaskin 3 och 4
2024	Inrett ett övernattningsrum

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten, el och renhållning
Tele 2	Bredband, tv
Certego	Nyckelservice
Kone	Hissar
Maskinring Sörmland	Gångbanerenhållning
Anders Larsson	Snöröjning
Home Solution	Elavläsning (IMD)

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av garageportar, renovering av balkonger. Underhåll och renovering av gården.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	* 2020
Sparande, kr/kvm	41	143	99	127	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 235	1 353	1 420	1 495	1 492
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 327	1 396	1 465	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	239	234	255	201	0
Årsavgifter, kr/kvm	616	600	568	521	521
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	85	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	641	684	639	628	0
Nettoomsättning, tkr	3 441	3 380	3 196	3 050	3 048
Resultat efter finansiella poster, tkr	-256	404	123	136	412
Soliditet, %	34	34	31	30	28

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar en förlust på 255 635 kronor i resultaträkningen för år 2024. Förlusten beror på nedskrivning av hyresfordran. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

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	427 509	0	0	427 509
Upplåtelseavgifter, kr	45 000	0	0	45 000
Underhållsfond, kr	1 064 357	0	200 000	1 264 357
S:a bundet eget kapital, kr	1 536 866	0	200 000	1 736 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 195 890	403 699	-200 000	2 399 589
Årets resultat, kr	403 699	-403 699	-255 635	-255 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 599 589	0	-455 635	2 143 954
S:a eget kapital, kr	4 136 455	0	-255 635	3 880 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 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	2 599 589
Årets resultat, kr	-255 635
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 143 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 143 954
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 440 542	3 380 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 943	145 758
Summa Rörelseintäkter		3 442 485	3 526 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 500 471	-2 215 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 607	-67 225
Personalkostnader	Not 6	-428 658	-412 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-287 822	-313 745
Summa Rörelsekostnader		-3 595 558	-3 009 615
Rörelseresultat		-153 074	516 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 700	10 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 261	-122 972
Summa Finansiella poster		-102 561	-112 887
Resultat efter finansiella poster		-255 635	403 699
Resultat före skatt		-255 635	403 699
Årets resultat		-255 635	403 699



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	9 592 250	9 880 072
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 592 250	9 880 072

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	21 000	21 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000

Summa Anläggningstillgångar		9 613 250	9 901 072
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 570	277 785
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 234 557	1 157 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	193 956	184 620
Summa Kortfristiga fordringar		1 433 083	1 619 999

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	9 348	11 329
Summa Kassa och bank		9 348	11 329

Summa Omsättningstillgångar		1 942 431	2 131 329
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		11 555 682	12 032 401
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	472 509	472 509
Fond för yttre underhåll	1 264 357	1 064 357
Summa Bundet eget kapital	1 736 866	1 536 866

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 399 589	2 195 890
Årets resultat	-255 635	403 699
Summa Fritt eget kapital	2 143 955	2 599 589

Summa Eget kapital	3 880 821	4 136 455
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 256 270	5 021 270
Summa Långfristiga skulder		3 256 270	5 021 270

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 377 500	1 957 500
Leverantörsskulder		213 145	23 828
Skatteskulder		5 776	1 317
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	112 503	140 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	709 667	751 801
Summa Kortfristiga skulder		4 418 591	2 874 676

Summa Skulder		7 674 861	7 895 946
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 555 682	12 032 401
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-153 074	516 586
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	287 822	313 745
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	287 822	313 745
Erhållen ränta	15 700	10 085
Erlagd ränta	-118 455	-123 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 993	717 238
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	267 904	-219 943
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	124 109	-100 599
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	392 013	-320 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	424 007	396 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-345 000	-345 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 000	-345 000
Årets kassaflöde	79 007	51 696
Likvida medel vid årets början	1 664 344	1 612 647
Likvida medel vid årets slut	1 743 350	1 664 344



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Planerat underhåll ingår i Not 4 Driftskostnader.

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.

Beskattnings

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

* För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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 förening 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 763 324	2 682 828
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	204 905	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	112 752	0
	Hyror bostäder	49 440	49 440
	Hyror lokaler	177 789	205 140
	Hyror garage och parkeringsplatser	112 223	108 876
	Hyror förbrukningsbaserad	108	205 106
	Hyror informationsöverföring	0	112 752
	Hyror övrigt	8 700	12 436
	Övriga primära intäkter	20 738	13 227
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 449 979	3 389 804
	Hyresbortfall	-9 437	-9 361
	<i>Summa</i>	-9 437	-9 361
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 440 542	3 380 443



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar

0 25 503

Övriga ersättningar och intäkter

1 943 120 255

*Summa Övriga rörelseintäkter***1 943 145 758**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-88 603 -91 276

Snö och halk-bekämpning

-15 161 -35 679

Reparationer

-314 045 -186 910

Planerat underhåll

0 -19 262

Försäkringsskador

-56 102 0

EI

-306 648 -334 228

Uppvärmning

-676 050 -592 683

Vatten

-301 089 -279 696

Sophämtning

-130 093 -147 190

Fastighetsförsäkring

-105 266 -100 937

Kabel-TV och bredband

-236 488 -174 887

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-147 670 -138 695

Förvaltningsavtalskostnader

-123 256 -114 476

*Summa Driftskostnader***-2 500 471 -2 215 918**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-299 232 -728

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-12 289 0

Administrationskostnader

-23 655 -21 078

Extern revision

-19 750 -14 475

Konsultkostnader

-1 641 -19 364

Medlemsavgifter

-7 220 -7 220

Föreningsverksamhet

-13 130 -3 210

Övriga förvaltningskostnader

-1 150 -1 150

*Summa Övriga externa kostnader***-378 067 -67 225**

I Hyror, arrenden och leasing ingår nedskrivning av en hyresfordran med -298 467 kr.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 200	-74 297
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-3 000	-18 423
	Löner och övriga ersättningar	-236 954	-210 655
	Sociala avgifter	-102 525	-93 733
	Övriga personalkostnader	-3 980	-9 620
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-428 658	-412 727
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 500 331	16 500 331
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 500 331	16 500 331
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 620 259	-6 306 513
	Årets avskrivningar	-287 822	-313 745
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 908 081	-6 620 259
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 592 250	9 880 072
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	918 000	918 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	483 000	483 000
	<i>Summa</i>	62 201 000	62 201 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 803 000	10 803 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 803 000	10 803 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Föreningen äger lgh 203 i Brf Furan 7	21 000	21 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	21 000	21 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 234 002	1 153 014
	Övriga fordringar	555	4 580
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 234 557	1 157 594

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 956	184 620
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	193 956	184 620
---	----------------	----------------

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB 3 månader	500 000	500 000
-------------------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
--	----------------	----------------

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	520	520
-------	-----	-----

Bankkonto Sparbanken Rekarne	8 828	10 809
------------------------------	-------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	9 348	11 329
-----------------------------	--------------	---------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Bank	1,12%	2026-12-16	1 813 770	120 000
Nordea Bank	3,02%	2027-12-15	1 587 500	25 000
Nordea Bank	0,91%	2025-02-19	3 232 500	200 000
			6 633 770	345 000

Långfristig del	3 256 270
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	145 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	3 232 500
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	3 377 500
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	345 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 380 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,47%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Bank	1,12%	2026-12-16	1 813 770
	Nordea Bank	3,02%	2027-12-15	1 587 500
	Nordea Bank	0,91%	2025-02-19	3 232 500
				6 633 770
				345 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			145 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 232 500
	Kortfristig del			3 377 500
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Depositioner		1 000	1 000
	Momsskuld		21 446	51 432
	Källskatt och sociala avgifter		5 272	5 555
	Inre fond		74 251	78 043
	Övriga kortfristiga skulder		10 534	4 200
	<i>Summa Övriga skulder</i>		112 503	140 229
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		282 204	260 462
	Upplupna räntekostnader		4 760	4 954
	Övriga upplupna kostnader		422 703	486 385
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		709 667	751 801

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan nr 7, org.nr. 718000-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan nr 7 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 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 Bostadsrättsföreningen Furan nr 7 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 från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Martin Kabroo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Furan nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAX JOSFALK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 18:28:58



ANNE-LOUISE BJÖRNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 07:49:56



STEN JÖRGENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:21:52



ADRIANO FRASCHETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 21:50:48



SONJA POUSAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 19:14:53



MARTIN KABROO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 12:44:51



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 07:04:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Furan nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN KABROO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 12:46:37



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 07:06:24



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 föreningsstämmans 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.