

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Furulundshus 1
Org nr: 745000-2766



Förvaltningsberättelse

Under år 2024 har vi avslutat de sista av våra energieffektiviseringsåtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda. Energieffektiviseringsåtgärderna beräknas ha förbättrat byggnadernas energiprestanda med ca 30%. Åtgärderna finansieras delvis av beviljat stöd från Europeiska unionen. Under året har vi gjort ombyggnation i värmecentralen.

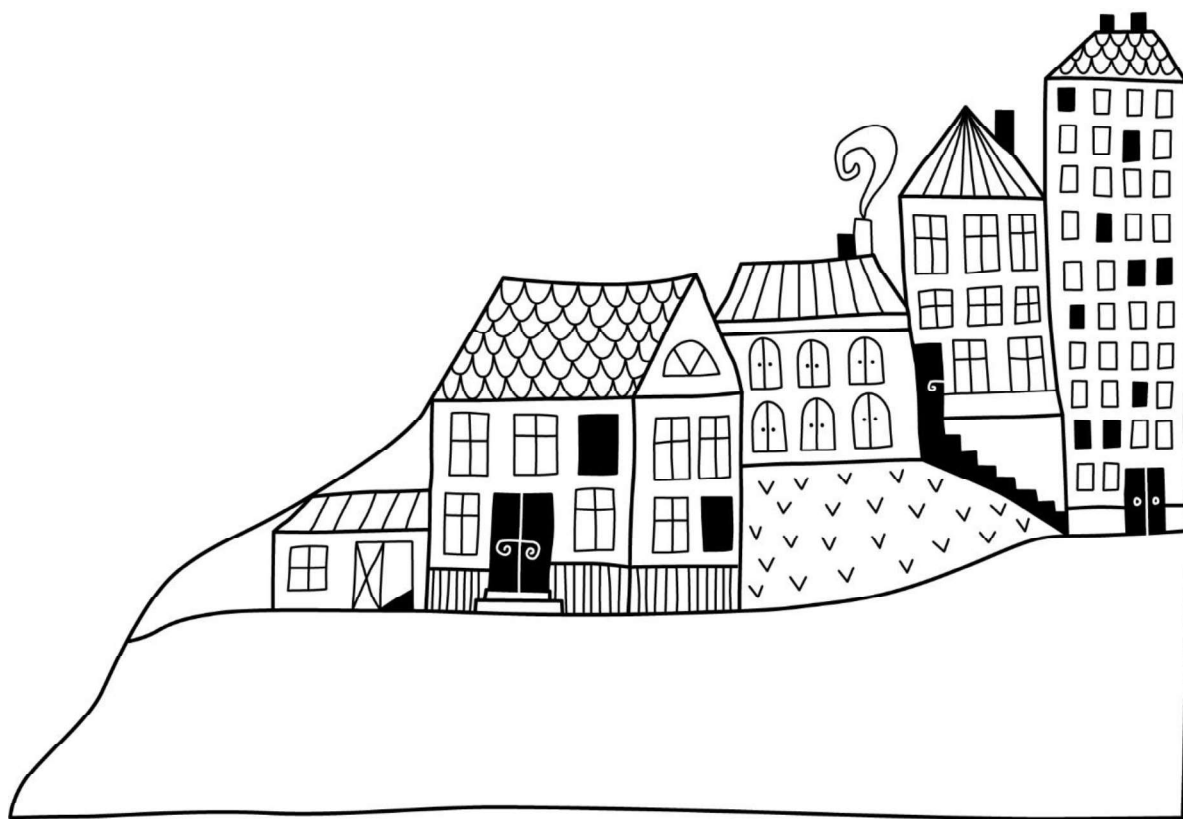


**Finansieras av
Europeiska unionen**
NextGenerationEU



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Furulundshus 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-20.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst pga minskade intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 19%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 129% till 155%.

I resultatet ingår avskrivningar med 128 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gullregnet 6 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Kungsgatan 30 A-D och Grönegatan 2A-E.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	18
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal p-platser	20

Total tomtarea 3 434 m²

Bostäder bostadsrätt 1 729 m²

Total lokalarea 527 m²

Årets taxeringsvärde 18 987 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 987 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Secondhandbutik	280
Massagestudio	86
Frisör	38

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,27 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalavtal förvaltning
Great Security	Serviceavtal
Fortum	El-avtal
Telia	Bredband Kabel-tv
Folksam	Försäkring
Viessmann	Service av gaspanna
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 963 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 427 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 31 962 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 005 tkr (445 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 963 tkr (427 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Kollektiv fiberanslutning	2016	Kollektiv fiberanslutning
Individuell mätning och debitering av el	2016	Individuell mätning av el
Uppdatering av värmesystem	2012-2013	Byte av gaspanna
Invändig målning	2011	Källare och tvättstuga
Fönsterbyte	2007	Fönsterbyte
Lägenhetsdörrar	2005	Byte till säkerhetsdörrar
Källardörrar	2018	Byte av källardörrar
Dagvattensystem	2020	
Målningsarbeten	2020	
Markytor	2020	
Staket	2021	
Elarbete i Lokal	2022	
Byte wc i källare	2022	
Avloppspolning och byte av termostat	2022	
Installation av dörrstängare	2023	
Byte av fönster i lokal	2023	
Tilläggsisolering	2023	
Dörrar	2023	
Byte radiatorventil, termostat och ventiler i källare	2023	
Belysningsbyte	2023	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Luftavfuktare i tvättstuga	47 420	
Provtagning av misstänkt asbest	34 398	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Lynhagen	Ordförande	2026
Ingrid Jönsson	Sekreterare	2026
Christer Adolfsson	Vice ordförande	2025
Josefine Erlingsson	Ledamot	2025
Victor Åkerberg	Ledamot	2025
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Ranemyr	Suppleant	2025
Marie Rosenqvist	Suppleant	2026
Pontus Ingvarsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Valt revisionsföretag	2025
Fai Truong	Förtroendevald revisor	2025
Christoffer Persson	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Sjölin	2025
Viktoria Olin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt sitt arbete med energieffektiviserande åtgärder. Annars har inget väsentligen inträffat under 2024 som påverkar föreningen ekonomi gentemot normalfallet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5% och värmetillägget sänktes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2025-01-01 och sänkte värmetillägget med 10%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 936 kr/m²/år.

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

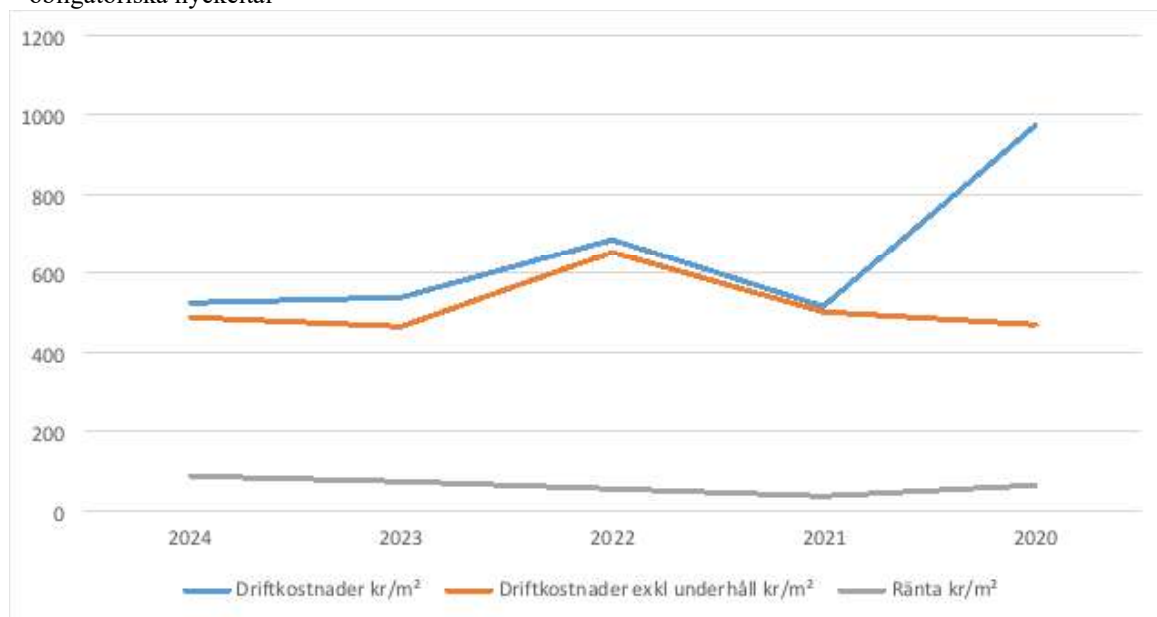
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 439	2 702	2 008	2 008	1 962
Rörelsens intäkter	2 450	2 848	2 008	2 008	1 962
Resultat efter finansiella poster*	387	827	-343	154	-1 089
Årets resultat	387	827	-343	154	-1 089
Resultat exkl avskrivningar	514	954	-215	291	-915
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-449	130	-839	-292	-1 498
Balansomslutning	3 303	3 022	2 536	2 810	2 722
Årets kassaflöde	165	-388	160	232	-1 122
Soliditet %*	-110	-133	-192	-161	-171
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	129	54	23	14
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	155	129	128	144	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	87	94	92	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	-	0,6	-	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 269	1 427	1 091	1 064	1 054
Driftkostnader kr/kvm	524	536	683	515	973
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	488	462	652	499	468
Energikostnad kr/kvm*	283	295	451	322	216
Underhållsfond kr/kvm	1 268	805	513	268	26
Reservering till underhållsfond kr/kvm	427	365	277	258	258
Sparande kr/kvm*	264	497	-64	145	100
Ränta kr/kvm	88	72	54	37	63
Skuldsättning kr/kvm*	2 822	2 875	2 926	2 978	3 058
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 683	3 751	3 818	3 886	3 990
Räntekänslighet %*	2,9	2,6	3,5	3,7	3,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 805	1 815 098	-6 787 755	826 665
Disposition enl. årsstämmobeslut			826 665	-826 665
Reservering underhållsfond		963 000	-963 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		81 818	-81 818	
Årets resultat				386 691
Vid årets slut	116 805	2 859 916	-7 005 908	386 691

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 961 089
Årets resultat	386 691
Årets fondreservering enligt stadgarna	-963 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-81 818
Summa	-6 619 216

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 619 216**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 439 133	2 701 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 668	146 197
Summa rörelseintäkter		2 449 801	2 847 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 181 842	-1 209 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-466 541	-448 379
Personalkostnader	Not 6	-91 371	-87 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-127 604	-127 604
Summa rörelsekostnader		-1 867 357	-1 873 919
Rörelseresultat		582 443	974 025
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 109	2 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 861	-160 638
Summa finansiella poster		-195 752	-147 359
Resultat efter finansiella poster		386 691	826 665
Årets resultat		386 691	826 665



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	883 154	1 010 759
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	792 213	572 464
Summa materiella anläggningstillgångar		1 675 368	1 583 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	548 000	548 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		548 000	548 000
Summa anläggningstillgångar		2 223 368	2 131 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	508
Övriga fordringar	Not 12	101 295	98 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	220 553	199 307
Summa kortfristiga fordringar		321 848	298 410
Kassa och bank			
Kassa och bank		757 596	592 818
Summa kassa och bank		757 596	592 818
Summa omsättningstillgångar		1 079 444	891 228
Summa tillgångar		3 302 812	3 022 450



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 805	116 805
Fond för yttre underhåll		2 859 916	1 815 098
Summa bundet eget kapital		2 976 721	1 931 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 005 907	-6 787 755
Årets resultat		386 691	826 665
Summa fritt eget kapital		-6 619 216	-5 961 089
Summa eget kapital		-3 642 495	-4 029 186
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 225 000	6 367 422
Summa långfristiga skulder		1 225 000	6 367 422
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 142 422	117 752
Leverantörsskulder		259 100	188 952
Skatteskulder		5 645	4 333
Övriga skulder		-1 024	-2 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	314 164	375 235
Summa kortfristiga skulder		5 720 307	684 214
Summa eget kapital och skulder		3 302 727	3 022 450



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	582 443	974 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	127 604	127 604
	710 048	1 101 629
Erhållen ränta	2 109	13 278
Erlagd ränta	-202 985	-161 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 171	953 536
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 353	-119 381
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	16 462	-223 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	502 280	610 356
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-219 749	-882 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219 749	-882 566
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-117 752	-117 752
Upptagna lån	0	2 423
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 752	-115 329
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	164 778	-387 539
Likvida medel vid årets början	592 818	980 357
Likvida medel vid årets slut	757 596	592 818
Kassa och Bank BR	757 596	592 818

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	66
Fönster	Linjär	40
Balkonger	Linjär	35
Tak Grönegatan	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	15
IMD	Linjär	5
Kodlås till trapphus	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 618 680	1 541 556
Hyror, lokaler	226 057	203 592
Hyror, p-platser	24 000	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-202	0
Rabatter	-7 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	481 788	791 214
Elavgifter	93 730	133 877
Övriga ersättningar	2 579	7 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Summa nettoomsättning	2 439 133	2 701 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	69 673
Övriga rörelseintäkter	10 668	76 524
Summa övriga rörelseintäkter	10 668	146 197

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-81 818	-166 813
Reparationer	-66 132	-16 323
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 810	-62 878
Försäkringspremier	-40 110	-33 424
Kabel- och digital-TV	-103 188	-103 188
Återbäring från Riksbyggen	400	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 917	-6 650
Serviceavtal	-76 538	-48 181
Obligatoriska besiktningar	0	-10 943
Snö- och halkbekämpning	-65 063	-48 189
Förbrukningsinventarier	-4 357	-8 007
Vatten	-112 391	-103 562
Fastighetsel	-153 632	-168 943
Uppvärmning	-371 563	-394 121
Sophantering och återvinning	-40 374	-42 719
Förvaltningsarvode drift	-1 348	0
Summa driftskostnader	-1 181 842	-1 209 942



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-432 243	-419 700
Arvode, yrkesrevisor	-15 751	-10 812
Övriga förvaltningskostnader	-3 430	-4 686
Kreditupplysningar	-2 032	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-6 300
Kontorsmateriel	-1 678	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 344	-1 344
Bankkostnader	-3 374	-2 226
Övriga externa kostnader	-4 110	-2 617
Summa övriga externa kostnader	-466 541	-448 379

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 760	-65 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 800	-2 800
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-19 811	-19 093
Summa personalkostnader	-91 371	-87 993

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-31 996	-31 996
Avskrivningar tillkommande utgifter	-95 609	-95 609
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-127 604	-127 604

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	909
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	193
Övriga ränteintäkter	2 018	1 217
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 109	2 318

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 434 471	1 434 471
Mark	37 305	37 305
Tillkommande utgifter	3 941 975	3 941 975
	5 413 751	5 413 751
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 413 751	5 413 751
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 338 441	-1 306 445
Tillkommande utgifter	-3 064 551	-2 968 943
	-4 402 992	-4 275 388
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-31 996	-31 996
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-95 609	-95 609
	-127 605	-127 605
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 530 597	-4 402 993
Restvärde enligt plan vid årets slut	883 155	1 010 758
Varav		
Byggnader	64 035	96 030
Mark	37 305	37 305
Tillkommande utgifter	781 815	877 423
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 122 000	18 122 000
Lokaler	865 000	865 000
	18 987 000	18 987 000
Totalt taxeringsvärde	18 987 000	18 987 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 327 000</i>	<i>14 327 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 660 000</i>	<i>4 660 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2023-12-31
Kostnader energieffektiviserande åtgärder under året	219 749	572 464
Kostnader energieffektiviserande åtgärder tidigare år	572 464	0
Vid årets slut	792 213	572 464

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	548 000	548 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	548 000	548 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	101 295	98 595
Summa övriga fordringar	101 295	98 595

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 922	40 110
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 304	108 061
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 198	17 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 129	33 938
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 553	199 307

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 367 422	6 485 174
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-117 752	-117 752
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-5 024 670	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 225 000	6 367 422

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,16%	2025-03-25	1 560 174,00	0,00	117 752,00	1 442 422,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-06-01	3 700 000,00	0,00	0,00	3 700 000,00
SPARBANKEN	4,60%	2026-11-10	1 225 000,00	0,00	0,00	1 225 000,00
Summa			6 485 174,00	0,00	117 752,00	6 367 422,00

Under nästkommande år skall 117 752 kr anses som kortfristig skuld eftersom det är föreningens löpande amortering. Under nästkommande räkenskapsår förfaller 5 024 670 kr till betalning varför även det skall anses som en kortfristig skuld.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 484	20 674
Upplupna räntekostnader	4 933	10 057
Upplupna driftskostnader	3 925	11 113
Upplupna elkostnader	17 048	18 205
Upplupna värmekostnader	56 196	55 447
Upplupna revisionsarvoden	15 625	12 062
Upplupna styrelsearvoden	71 560	65 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	615	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 778	181 876
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 164	375 235

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 530 300	7 530 300

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sofia Lynhagen

Ingrid Jönsson

Christer Adolfsson

Victor Åkerberg

Josefine Erlingsson

Patrik Duvén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2025-

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Fai Truong
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557540376175

Dokument

År 2024 Furulundshus 1 208241
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-02-28 10:25:33 CET (+0100) av Pontus
Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2025-03-25 08:03:33 CET (+0100)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-03-25 08:03:33 CET (+0100)

Sofia Lynhagen (SL)
sofia.lynhagen@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA SARA SOFIA LYNHAGEN"
Signerade 2025-03-02 13:24:57 CET (+0100)

Christer Adolfsson (CA)
christer.adolfsson@atea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER ADOLFSSON"
Signerade 2025-02-28 11:25:17 CET (+0100)

Ingrid Jönsson (IJ)
joensson.ingrid@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID BODIL JÖNSSON"
Signerade 2025-03-01 10:01:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540376175

Josefine Erlingsson (JE)
erlingssonjosefine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEFINE ERLINGSSON"
Signerade 2025-02-28 11:10:31 CET (+0100)

Victor Åkerberg (VÅ)
victor.akerberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Victor André Åkerberg"
Signerade 2025-03-01 13:46:04 CET (+0100)

Patrik Duvén (PD)
patrik.duven@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK DUVÉN"
Signerade 2025-03-20 12:50:55 CET (+0100)

Fai Truong (FT)
fai.oltner@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fai
Huy Oltner Truong"
Signerade 2025-02-28 13:10:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Furulundshus Nr 1

Org.nr 745000-2766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Furulundshus Nr 1 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Furulundshus Nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-25 07:02:58 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 1a709a82-3681-49ea-8fc2-c8a53ea4e6d2

RBF Furulundshus 1 (745000-2766)

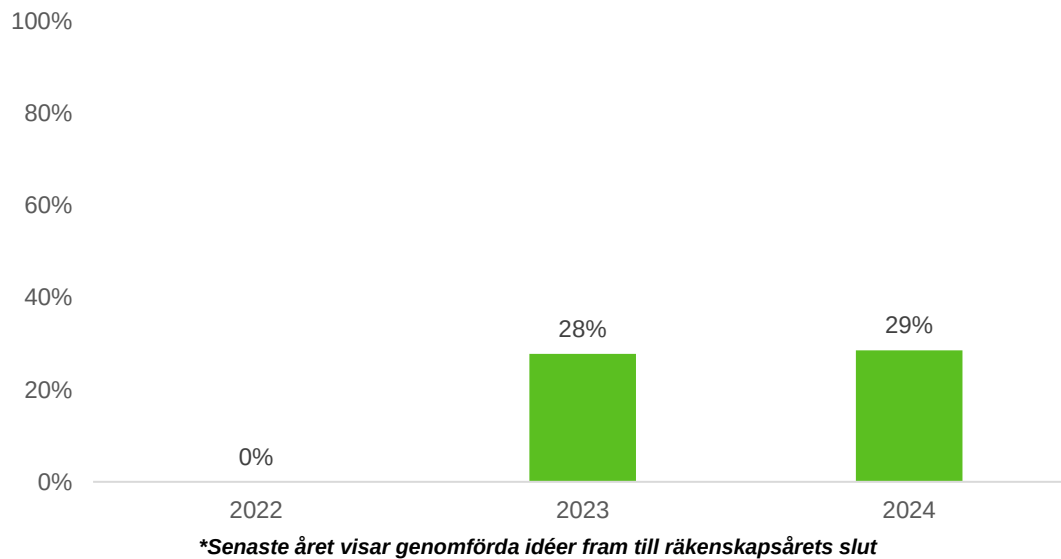


Hållbarhetsidéer

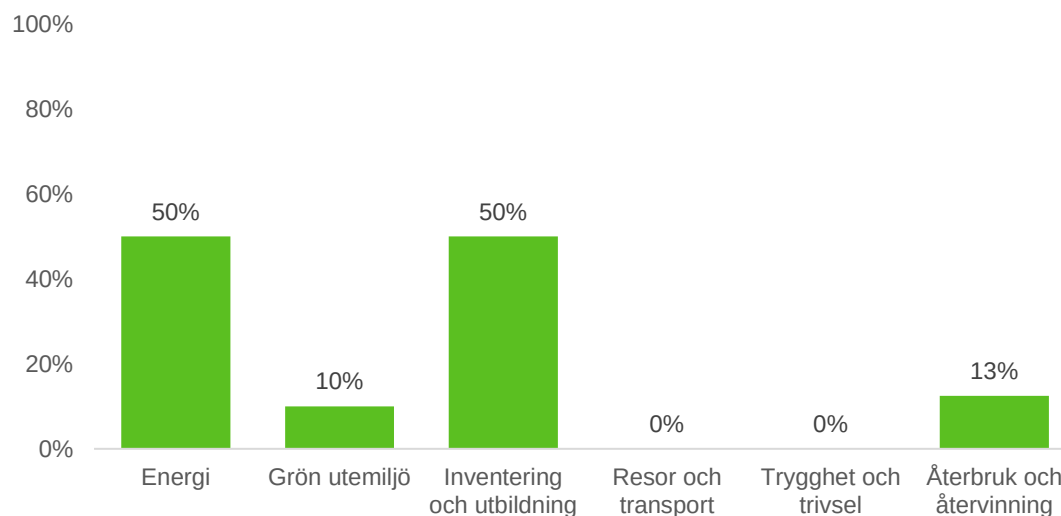
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Furulundshus 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 29% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

Mätning och debitering av el (IMD)
Bytt ljuskällor inomhus
Jämnat ut temperaturskillnader
Isolerat vindens bjälklag
Kontrollerat termostatventilers funktion
Bytt till el från förnybara källor
Minskat onödig energianvändning
Infört mätbara hållbarhetsmål
Bytt ljuskällor utomhus

Inventering och utbildning

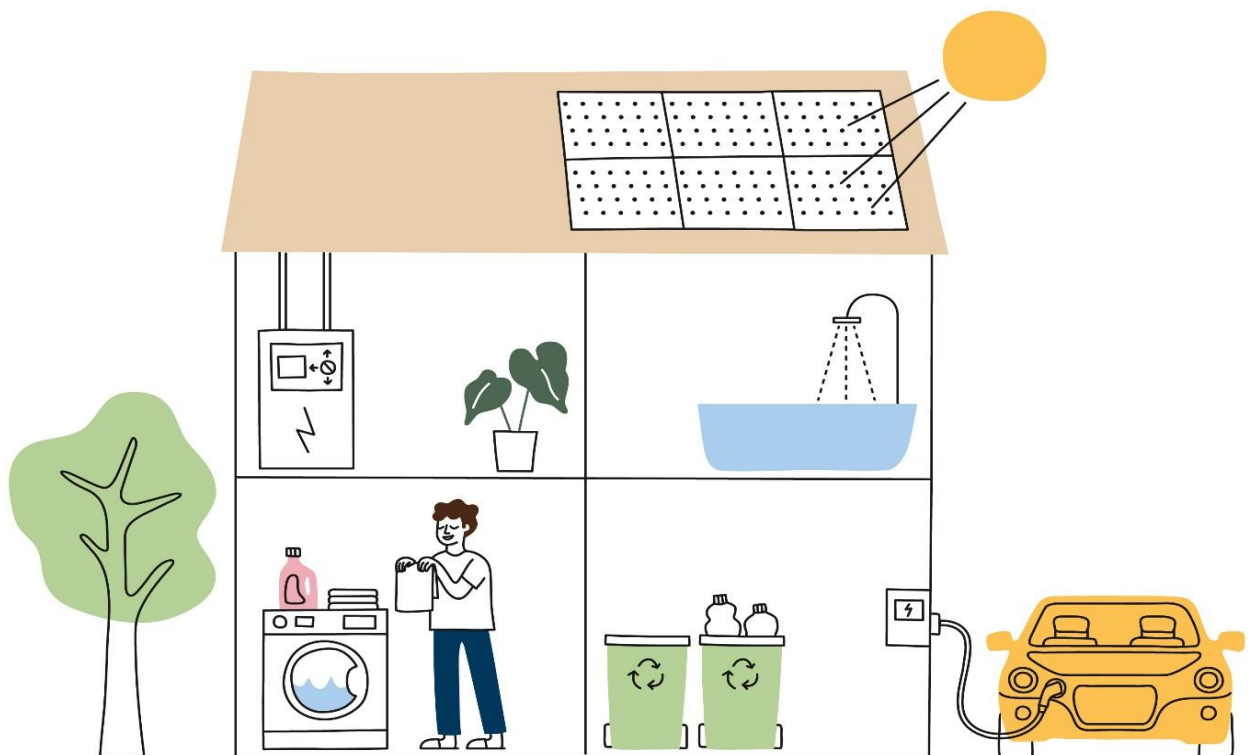
Gjort en energiplan
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen
Informerat boende om hållbarhet

Grön utemiljö

✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass G. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-12-12.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

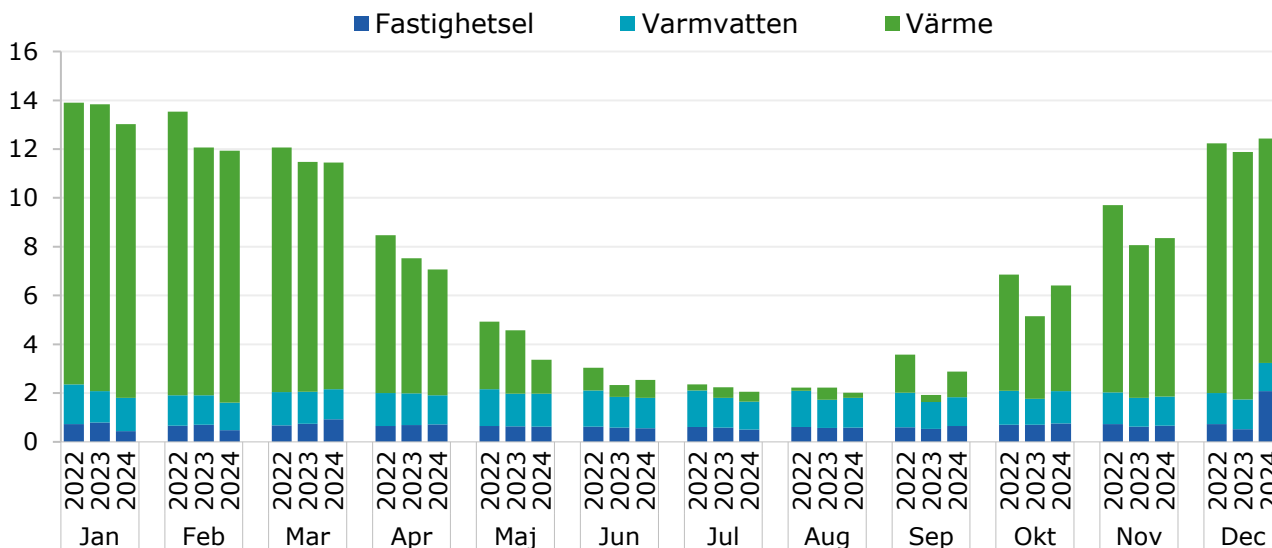
Föreningens totala area var 3 267 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	93	83	84	kWh/m ²
Varav fastighetsel	8	8	9	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	19	17	14	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 750 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

RBF Furulundshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Furulundshus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

