

Årsbokslut för  
**BRF Furan U P A**  
797000-0100

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till balansräkning	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan U P A, 797000-0100, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Fastigheten**

Furan byggdes 1944 och består i dagsläget av 13 lägenheter. Vid byggåret fanns en yta som nyttjades som lokal men lokalen överläts av föreningen till en köpare, med tillträdesdag (2010-11-01) för ombyggnation till en lägenhet. Total yta i fastigheten är på 916 kvm. Varje lägenhet har varsin p-plats som ingår i avgiften.

##### **Bostadsrättslägenheterna fördelas enligt följande:**

- 1 rum och kök med sovalkov -2 st
- 2 rum och kök - 6 st
- 2 rum och kök plus sovloft -1 st
- 2 rum och kök (etage) -1 st
- 3 rum och kök -3 st

##### **Genomförda ombyggnationer och renoveringar**

2007 Gjordes en omfattande upprustning av gården.  
2010 Renoverades trapphusen och året därefter genomfördes relining.  
2015 adderades en toalett i källaren i anslutning till bastun.  
2018 brandtätades dörrar till vindsförråd och källare.  
2019 installerades nya motorvärmarruttag med timer och under samma år gjordes en renovering av elen i trappuppgångarna.  
2021 renoverades loungen i anslutningen till bastun.  
2022 byttes termostater i lägenheter, entré och källarutrymme. Lägenhet 13 hade problem med värmen, så under december anlätades en firma som åtgärdade den vattenburna värmen. En ny tvättmaskin köptes in till föreningens tvättstuga.  
2023 i februari byttes en kallvattenledning i källaren. I november och december utfördes elarbeten av Bravida - byte av elcentraler, ledningar och belysning - i källare och på vinden.

##### **Medlemmar**

Föreningen består av 15 medlemmar. Under året har tre medlemmar begärt utträde och två nya medlemmar har beviljats inträde.

Utträde: Susanna Brink, Anna Enqvist och Mattis Eriksson

Nya medlemmar: Natali Sriskul Sriwanut och Alexander Persson

##### **Möten och information**

Föreningen har en gemensam facebookgrupp, där information till medlemmarna återkommande ges främst av styrelsen.

Under året har styrelsen haft nio protokollförda möten inklusive konstituerade möte.

Styrelsen har efter årsmötet 2023-03-27 följande sammansättning:

Ordförande: Lisa Lindström

Kassör: Hanna Forsberg

Ledamot: Robin White

Suppleant: David Häggström

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har de totala kostnaderna ökat.

Mest för den vattenskada som åtgärdats och snöröjningen.

Elen i källare och vind var i akut behov av renovering. Värmestråk och ventiler mm behövde ersättas.

Föreningen blev tvungen att ta lån för att täcka kostnaden och gjorde prioriteringen att elen åtgärdades under 2023.

Årsavgifter lägenheter: 462 377kr

Föreningen har per 2023-12-31 lån på totalt 1 603 453kr

Amortering har skett med 34 644kr

Räntekostnaderna har uppgått till 28 483kr

Kostnad för el har uppgått till 62 625kr

Kostnad för värme har uppgått till 92 916kr

Fastighetförsäkring: 46 791kr

Fastighetsskatt: 19 747kr

Enligt upprättat bokslut visar resultatet för räkenskapsåret 2023 ett underskott med 182 256 kr.

**Upplysning vid förlust**

BRF Furan har ett underskott för räkenskapsåret 2023 som till största delen bör finansieras med hjälp av avgiftshöjningar. Detsamma gäller de kommande ökade kostnaderna i samband med förändrade räntevillkor på banklån.

**Inför 2024**

Källare och vind har fortsatt underhållsbehov, då värmestråket är gammalt och ett hål i väggen efter elrenoveringen behöver återställas samt målas. Taket har också underhållningsbehov.

Styrelsen har beslutat att det mest akuta är taket, men behöver vänta tills vädret tillåter en ordentlig undersökning.

Föreningen har i februari haft möte med banken, bland annat utifrån att flera lån har bindningstider som går ut.

Föreningen behöver spara och "bygga upp en kassa". Årsavgiften kommer att höjas i paritet med räntebeloppem som lånen uppgår till.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	572 812	465 211	451 665	400 684
Resultat efter finansiella poster	-182 256	-121 468	-25 717	-30 562
Soliditet, %	3	13	26	28
<i>Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras av egna medel</i>				
Årsavgift (kr/kvm)	528	502	470	421
Årsavg andel i % av totala intäkter	81	95	91	92
Skuldsättning/kvm boarea (kr/kvm)	1 833	1 362	942	975
Skuldsättning/kvm total area (kr/kvm)	1 750	1 301	900	931
<i>beräkning skuldsättning kr/kvm: föreningens lån / kvm upplåten med bostadsrätt 875kvm respektive total yta 916kvm</i>				
Sparande (kr/kvm)	101	-5	219	211
<i>beräkning sparande kr/kvm: justerat resultat / kvm upplåten med bostadsrätt 875kvm</i>				
<i>beräkning justerat resultat: årets resultat+årets avskrivningar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader-väsentliga intäkter</i>				
<i>osäker beräkning år 2021 och 2020 då redovisningen var uppställd på annat sätt</i>				
Räntekänslighet	3	3	2	2
<i>beräkning räntekänslighet: räntebärande skulder på balansdagen/föreningens intäkter från årsavgifter</i>				
<i>Föreningens räntekänslighet visar hur många % avgifterna kan behöva höjas om låneräntan stiger med en procent</i>				
Energikostnad (kr/kvm)	217	220	207	178
<i>beräknat på total yta 916kvm</i>				

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
<hr/> Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Amorteringsfond	449 740	449 740
Medlemsinsatser	12 507	12 507
<i>Totalt bundet eget kapital</i>	<hr/> 462 247	<hr/> 462 247
Balanserat resultat	-268 371	-146 903
Årets resultat	-182 256	-121 468
<i>Totalt fritt eget kapital</i>	<hr/> -450 627	<hr/> -268 371
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>11 620</b>	<b>193 876</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att årets resultat, balanseras i ny räkning enligt nedan:	
Amorteringsfond	449 740
Medlemsinsatser	12 507
Balanserat resultat	-268 371
Årets resultat	<hr/> -182 256
Totalt eget kapital	11 620

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror		462 563	442 578
Övriga intäkter		110 249	22 633
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>572 812</b>	<b>465 211</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader vatten		-43 319	-40 915
Fastighetskostnad fjärrvärme, el		-155 542	-160 425
Fastighetskostnader renhållning		-4 605	-10 267
Fastighetskostnad försäkring		-46 791	-43 788
Fastighetskostnader övriga		-324 733	-191 459
Personalkostnader		-6 570	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-141 503	-117 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-723 063</b>	<b>-564 220</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>-150 251</b>	<b>-99 009</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		432	20
Räntekostnader		-32 437	-22 479
<b>Totala finansiella poster</b>		<b>-32 005</b>	<b>-22 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-182 256</b>	<b>-121 468</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-182 256</b>	<b>-121 468</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-182 256</b>	<b>-121 468</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>	2	1 624 153	1 173 831
<i>Inventarier</i>	3	24 225	32 300
Summa materiella anläggningstillgångar		1 648 378	1 206 131
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		41 186	23 107
Övriga kortfristiga fordringar		-10 471	18 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 221	46 791
Summa kortfristiga fordringar		95 936	88 816
<b>Kassa och bank</b>			
Bank		326 665	187 995
Summa kassa och bank		326 665	187 995
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		422 601	276 811
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 070 979	1 482 942

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
		-	-
Amorteringsfond		449 740	449 740
Medlemsinsatser		12 507	12 507
Balanserat resultat		-268 371	-146 903
Redovisat resultat		-182 256	-121 468
Summa eget kapital		11 620	193 876
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	1 603 453	1 191 894
Summa långfristiga skulder		1 603 453	1 191 894
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristig skuld Handelsbanken	4	26 797	-
Leverantörsskulder		363 977	41 962
Skatteskulder		5 977	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 155	55 210
Summa kortfristiga skulder		455 906	97 172
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 070 979</b>	<b>1 482 942</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-182 256	-121 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	141 503	117 366
	-40 753	-4 102
Erhållen ränta	432	24
Erlagd ränta	32 437	22 483
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-7 884</b>	<b>18 405</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 038	-24 934
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	320 863	1 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>286 941</b>	<b>-4 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar/pågående	-583 750	-374 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-583 750</b>	<b>-374 175</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	470 000	400 000
Amortering av låneskulder	-34 644	-32 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>435 356</b>	<b>367 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>138 547</b>	<b>-11 591</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>187 995</b>	<b>199 463</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>326 542</b>	<b>187 872</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsbokslutet är upprättad i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

#### ***Definition av nyckeltal***

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**Not 2 Anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Fastighet bokfört värde	327 570	327 570
Renovering rör	697 241	697 241
Trapphusrenovering	520 625	520 625
Motorvärmcentral	131 657	131 657
Badrumsrenovering	61 529	61 529
Trapphusbelysning	60 000	60 000
Takrenovering	333 800	333 800
	<u>2 132 422</u>	<u>2 132 422</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-958 591	-849 300
-Årets avskrivning enligt plan		
Värdeminskning renovering rör	-34 862	-34 862
Värdeminskning trapphusrenovering	-4 000	-34 708
Värdeminskning motorvärmcentral	-32 914	-8 777
Värdeminskning badrumsrenovering	-10 254	-10 254
Värdeminskning trapphusbelysning	-34 708	-4 000
Värdeminskning takrenovering	-16 690	-16 690
Vid årets slut	<u>-1 092 019</u>	<u>-958 591</u>
Pågående ny-, till och ombyggnader	583 750	
	<u>1 624 153</u>	<u>1 173 831</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 624 153</b>	<b>1 173 831</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	40 375	
Nyanskaffningar		40 375
Vid årets slut	<u>40 375</u>	<u>40 375</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 075	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-8 075	-8 075
Vid årets slut	<u>-16 150</u>	<u>-8 075</u>
	<u>24 225</u>	<u>32 300</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 225</b>	<b>32 300</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Lån Handelsbanken 346666	-	-
Lån Handelsbanken 697498	202 500	207 500
Lån Handelsbanken 753016	295 750	299 250
Lån Handelsbanken 759579	223 000	223 000
Lån Handelsbanken 767769	334 000	343 000
Lån Handelsbanken 850620	441 800	-
<b>Totalt</b>	<b>1 497 050</b>	<b>1 072 750</b>

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Lån Handelsbanken 346666		17 144
Lån Handelsbanken 697498	30 000	30 000
Lån Handelsbanken 753016	21 000	21 000
Lån Handelsbanken 767769	54 000	54 000
Lån Handelsbanken 850620	28 200	-
<b>Totalt</b>	<b>133 200</b>	<b>122 144</b>
<b>Totalt Långfristiga skulder</b>	<b>1 630 250</b>	<b>1 194 894</b>

**Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda panter och säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	1 733 000	1 733 000
	1 733 000	1 733 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 733 000</b>	<b>1 733 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## **Underskrifter**

Ort

Lisa Lindström  
Styrelseordförande

Hanna Forsberg  
Kassör

Robin White  
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

Jörgen Holmström  
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma