

Årsredovisning

för

Brf Furan Nr 9

716417-5577

Räkenskapsåret

2023



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

1

Resultaträkning

5

Balansräkning

6-7

Kassaflödesanalys

8

Noter

9

Styrelsen för Brf Furan Nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Furan 9 i Engelbrekts församling, Stockholms kommun. Fastigheten är taxerad till 64.426.000 kr, varav byggnad 19.426.000 kr. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-14.

Antalet bostadslägenheter är 14 st och är fördelade på Eriksbergsgatan 30 (8 st) och Hammargatan 2 (6 st). Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 1781 m².

Styrelsen och revisorer har sedan ordinarie stämma bestått av:

| | |
|-----------|---|
| Ordinarie | Björn Jidéus, ordförande Ulf Egelius Anders Hoff Anne-Maj Höglund-Estberg Håkan Syrén |
|-----------|---|

| | |
|-----------|-----------------|
| Revisorer | |
| Ordinarie | Patric Olofsson |
| Suppleant | Karolina Lundin |

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden och dessutom ett antal informella möten. Den löpande fastighetsskötseln sköts av styrelsen som vid behov tar in utomstående hjälp.

Kameral förvaltning

Föreningens bokföring och betalningshantering sköttes av Neoria Förvaltning AB, som under året bytte namn från Lexium Förvaltning & Projekt AB. Styrelsen bytte förvaltare vid årsskiftet till Motiv Förvaltning AB.

Städning

Städning i fastigheten utförs av Firma Melins Städ i Stockholm HB. Under sommarmånaderna sker städning varannan torsdag och under vintern varje torsdag.

Hiss

Leverantör av hiss-service är AB City Hiss. Hisskontroll utförs av Hissbesiktningar i Sverige AB.

Fjärrvärmeavtal

Fjärrvärmens levereras av Stockholm Exergi.

El

Elen levereras av Ellevio.

Vatten

Vatten levereras av Stockholm Vatten och Avfall.

Kabel-TV

Kabel-TV nät levereras av Tele2 (fd Com Hem AB).

Sopor och pappersavfall

Soporna hämtas av Stockholm Vatten och avfall (Stockholms Stad), tidningarna av Suez och matavfall av Urbaser.

Försäkring

Föreningens försäkringsbolag är Brandkontoret där fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

Bank

Föreningens bank är Handelsbanken Humlegården.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Utvändig målning av fönster skedde och i samband med det tätades fönstren. Hammargats-sidan är klar, men arbetet kommer att fortgå på Eriksbergsgats-sidan under 2024. Vi var tyvärr tvungna att ta bort vår alm på gården på grund av almsjukan.

Sociala aktiviteter

Den årliga städdagen genomfördes den 22 april. Föreningens stämma genomfördes den 25 maj. Avslutningsvis så bjöd styrelsen in till traditionsenlig lucia-glögg den 13 december.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastighetsavgiften uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark, men aldrig mer än takbeloppet multiplicerat med antal bostadslägenheter. Takbeloppet, som årligen räknas upp med ett index, var för 2023 1 589 kronor.

Löner och arvoden

Inga löner eller arvoden har utbetalats till styrelsen.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande god, till exempel mätt som lån per kvadratmeter, men avgiften måste dels täcka de löpande utgifterna, dels innehålla ett visst sparande för att ekonomin ska vara i balans både nu och framöver.

Trots att avgifter och hyror höjdes med 20% vid årsskiftet så blev resultatet negativt. Det beror på kraftigt ökade räntekostnader som en följd av dels ökade lån på grund av tak- och fasadrenoveringen, dels höjda räntor.

Föreningens lån uppgår till 7.420.000 kr, och löper med rörlig ränta kopplade mot referensräntan STIBOR (3 månader). Vid årsskiftet låg räntan på lånen mellan 4,7 och 4,8% vilket överstiger budgeterad ränta på 3% på vilken avgiften är baserad och som även ska täcka ett visst sparande för kommande renoveringar.

Föreningen redovisar enligt det förenklade regelverket kategori 2 (K2).

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningen med rådande ränteläge inte har ett tillräckligt sparande för att finansiera större kommande underhållsåtgärder utan att höja avgifter och hyror.

Medlemsinformation

Inga nya medlemmar antogs under året.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 968 | 807 | 806 | 807 |
| Resultat efter finansiella poster | -218 | -4 037 | -103 | -600 |
| Soliditet (%) | -137,5 | -103,2 | -5,6 | -2,0 |
| Skuldsättningsgrad (ggr) | -2 | -2 | -19 | -50 |
| Fastighetslån kr/kvm | 4 166 | 4 166 | 2 044 | 2 044 |
| Sparande kr/kvm | 117 | 105 | 168 | 167 |
| Årsavgift kr/kvm (boa) | 482 | 402 | 402 | 402 |
| Energikostnad kr/kvm | 161 | 200 | 171 | 154 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre uh | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 569 220 | 1 029 155 | 0 | -3 800 826 | -4 036 728 | -4 239 179 |
| Disposition av föreg. års resultat | | | | -4 036 728 | 4 036 728 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -217 973 | -217 973 |
| Belopp vid årets utgång | 2 569 220 | 1 029 155 | 0 | -7 837 554 | -217 973 | -4 457 152 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -7 837 554 |
| årets förlust | -217 973 |
| | -8 055 527 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| avsättes till yttre fond enligt underhållsplan | 0 |
| i ny räkning överföres | -8 055 527 |
| | -8 055 527 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 967 882 | 806 572 |
| Övriga rörelseintäkter | | 7 459 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 975 341 | 806 572 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -560 627 | -4 440 442 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -10 063 | -87 011 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -295 164 | -290 742 |
| Summa rörelsekostnader | | -865 854 | -4 818 195 |
| Rörelseresultat | | 109 487 | -4 011 623 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter | | 10 014 | 11 502 |
| Räntekostnader | 5 | -337 474 | -36 607 |
| Summa finansiella poster | | -327 460 | -25 105 |
| Resultat efter finansiella poster | | -217 973 | -4 036 728 |
| Resultat före skatt | | -217 973 | -4 036 728 |
| Årets resultat | | -217 973 | -4 036 728 |

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 2 598 169 | 2 884 489 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 119 406 | 128 250 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 717 575 | 3 012 739 |

Summa anläggningstillgångar

2 717 575 3 012 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar | | 11 350 | 0 |
| Övriga fordringar | | 2 024 | 1 988 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 16 243 | 22 725 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 29 617 | 24 713 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|------------------|
| Kassa och bank | | 494 156 | 1 068 966 |
| Summa kassa och bank | | 494 156 | 1 068 966 |
| Summa omsättningstillgångar | | 523 773 | 1 093 679 |

SUMMA TILLGÅNGAR

3 241 348 4 106 418

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 598 376 | 3 598 376 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 598 376 | 3 598 376 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 837 554 | -3 800 826 |
| Årets resultat | | -217 973 | -4 036 728 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 055 527 | -7 837 554 |
| Summa eget kapital | | -4 457 151 | -4 239 179 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 7 420 000 | 7 420 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 420 000 | 7 420 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 71 935 | 716 529 |
| Skatteskulder | | 2 146 | 3 103 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 204 419 | 205 965 |
| Summa kortfristiga skulder | | 278 500 | 925 597 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 241 348 | 4 106 418 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -217 973 | -4 036 728 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 295 164 | 290 742 |
| Betald skatt | -993 | 3 217 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 76 198 | -3 742 769 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -11 350 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 6 482 | -9 536 |
| Förändring av leverantörsskulder | -644 594 | 677 563 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -1 546 | 76 335 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -574 810 | -2 998 407 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | 0 | -132 672 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -132 672 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 3 780 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 3 780 000 |
| Årets kassaflöde | -574 810 | 648 921 |
| Likvida medel | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 068 966 | 420 045 |
| Likvida medel vid årets slut | 494 156 | 1 068 966 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--------------------------|-------|
| Byggnad: | 50 år |
| Ny- till- och ombyggnad: | 20 år |
| Balkonger: | 50 år |
| Passersystem | 15 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Sparande kvm (kr)

Resultat efter avskrivningar och större investeringar delas med den totala ytan i föreningen - boytor och lokalytor.

Energikostnad (kr)

Föreningens kostnader gällande el, värme och vatten genom den totala ytan i fastigheten.

Årsavgift kr/kvm (boa)

Föreningens årsavgifter genom den totala boytan.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter p-plats, ej moms | 86 400 | 72 000 |
| Hysesintäkt övr objekt ej moms | 22 776 | 18 976 |
| Årsavgifter bostäder | 858 706 | 715 596 |
| | 967 882 | 806 572 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Belysning/El | 29 477 | 51 762 |
| Bränsle/Värme | 235 946 | 296 419 |
| Vatten och avlopp | 20 440 | 27 188 |
| Städning avtal | 23 421 | 23 163 |
| Sophantering | 9 987 | 13 355 |
| Utemiljö extra | 13 173 | 0 |
| Reparationer | 21 594 | 17 231 |
| Löpande underhåll | 71 882 | 42 756 |
| Internet/TV avtal | 11 116 | 10 064 |
| Hiss avtal | 13 162 | 17 314 |
| Hiss extra | 14 070 | 0 |
| Fastighetsskatt/avgift | 27 086 | 26 106 |
| Försäkringspremier | 24 016 | 22 683 |
| Fastighetsförvaltning avtal | 26 124 | 26 124 |
| Förbrukningsmaterial | 26 | 0 |
| Föreningsavgifter | 4 940 | 5 162 |
| Årets renoveringar/byggprojekt | 0 | 3 857 995 |
| Energideklaration | 12 000 | 1 230 |
| Förvaltning extra | 984 | 1 890 |
| Snöröjning extra | 1 183 | 0 |
| | 560 627 | 4 440 442 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Administrationskostnader | 10 063 | 7 372 |
| Uttaga pantbrev | 0 | 79 639 |
| | 10 063 | 87 011 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader kreditinstitut | 337 496 | 36 357 |
| Räntekostnader skatt & avgifte | -22 | 250 |
| | 337 474 | 36 607 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ny- till- och ombyggnad | 5 113 374 | 5 113 374 |
| Byggnad och Mark | 2 530 250 | 2 530 250 |
| Balkonger | 502 124 | 502 124 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 145 748 | 8 145 748 |
| Avskrivningar N/T/O | -4 719 816 | -4 464 144 |
| Avskrivning byggnad | -785 573 | -764 969 |
| Avskrivning balkonger | -42 190 | -32 146 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 547 579 | -5 261 259 |
| Utgående redovisat värde | 2 598 169 | 2 884 489 |
| Taxeringsvärden byggnader | 25 484 000 | 25 484 000 |
| Taxeringsvärden mark | 73 000 000 | 73 000 000 |
| | 98 484 000 | 98 484 000 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 132 672 | 0 |
| Inköp | 0 | 132 672 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 132 672 | 132 672 |
| Ingående avskrivningar | -4 422 | 0 |
| Årets avskrivningar | -8 844 | -4 422 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 266 | -4 422 |
| Utgående redovisat värde | 119 406 | 128 250 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek 607973 | 4,785 | 2024-07-10 | 400 000 | 400 000 |
| Stadshypotek 623119 | 4,675 | 2024-09-06 | 750 000 | 750 000 |
| Stadshypotek 635259 | 4,716 | 2024-10-09 | 4 570 000 | 4 570 000 |
| Stadshypotek 659933 | 4,700 | 2024-12-04 | 1 700 000 | 1 700 000 |
| | | | 7 420 000 | 7 420 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 0 | 0 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 520 000 | 7 520 000 |
| | 7 520 000 | 7 520 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Interima skulder | 0 | 105 643 |
| Upplupna räntekostnader | 62 478 | 5 956 |
| Förutbet hyresintäk & medl avg | 0 | 83 518 |
| Övriga interimsskulder | 52 296 | 10 848 |
| Upplupna hyresintäkter | 89 645 | 0 |
| | 204 419 | 205 965 |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Björn Jidéus
Ordförande

Ulf Egelius

Anders Hoff

Anne-Maj Höglund Estberg

Håkan Syrén

Min revisionsberättelse har lämnats

Patric Olofsson
Revisor