

Brf Furan 2
Org nr 769637-4169

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser
föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Furan 2, med adress Brenergatan 13, i Kalmar kommun. På fastigheten finns ett fyravånings stenhus med 13 lägenheter varav 12 bostadsrätter och 1 lägenhet som hyrs ut. Brf Furan 2 bildades i april 2019 och ombildning och övertagande av fastigheten gjordes den 2 september 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Under 2024 har avgifterna höjts pga ränteläget.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Nyckeltal

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Skuldsättning per m2 upplåten bostadsrätt (kr)	5 936	5 996
Räntekänslighet (%)	10	11
Sparande per m2 (kr)	-32	-19
Årsavgiften per m2 upplåten bostadsrätt (kr)	613	567
Energikostnad per m2 (kr)	145	150
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	98	29

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer

Niklas Åkerman	Ledamot/ordförande
Laila Andersson	Ledamot
Kenth Petersson	Ledamot
Anne-Sofie Rydberg	Ledamot
Ingemar Samuelsson	Ledamot
Ann-Sofie Lagercrantz	Suppleant

Gustav Herstad	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

✓ Föreningen har totalt 12 medlemmar.

Underhållsplan/repairation och underhåll

Under 2023-2024 har utförts reparationer av fönster i två vindslägenheter pga utsatthet från väder, snömältning osv (inte relaterat till enskild bostadstättsägare utan beroende på yttre förhållanden).

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>Insatser</u>	Övriga bundna underhålls- <u>fonder</u>	Yttre underhålls- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	23 173 500	-	270 000	-995 903	1 738 536	24 186 133
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	1 738 536	-1 738 536	-
Avsättning yttre underhållsfond	-	-	90 000	-90 000	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-425 577	-425 577
Belopp vid årets utgång	<u>23 173 500</u>	<u>0</u>	<u>360 000</u>	<u>652 633</u>	<u>-425 577</u>	<u>23 760 556</u>

Flerårsöversikt

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning	tkr	962	889	883	903
Resultat efter finansiella poster	tkr	-426	1 739	-61	-184
Soliditet	%	71	72	66	65
Balansomslutning	tkr	33 280	33 772	34 253	34 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	652 633
Årets resultat	-425 577
Totalt	<u>227 056</u>

h

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90 000
Balanseras i ny räkning	<u>137 056</u>
Totalt	<u>227 056</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	961 625	889 457
Övriga rörelseintäkter	14 650	2 148 230
Summa rörelseintäkter	976 275	3 037 687
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-597 537	-675 566
Övriga externa kostnader	-1 374	-1 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-380 025	-380 025
Summa rörelsekostnader	-978 936	-1 057 111
<i>Rörelseresultat</i>	-2 661	1 980 576
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 571	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-427 487	-242 040
Summa finansiella poster	-422 916	-242 040
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	-425 577	1 738 536
<i>Resultat före skatt</i>	-425 577	1 738 536
<i>Årets resultat</i>	-425 577	1 738 536

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	32 940 413	33 320 438
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		32 940 413	33 320 438
Summa anläggningstillgångar		32 940 413	33 320 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 248	20 108
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 248	20 108
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	3	318 714	431 358
<i>Summa kassa och bank</i>		318 714	431 358
Summa omsättningstillgångar		339 962	451 466
Summa tillgångar		33 280 375	33 771 904

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 173 500	23 173 500
Fond för yttre underhåll		360 000	270 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		23 533 500	23 443 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		652 633	-995 903
Årets resultat		-425 577	1 738 536
<i>Summa fritt eget kapital</i>		227 056	742 633
Summa eget kapital		23 760 556	24 186 133
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 259 230	9 294 181
Summa långfristiga skulder		9 259 230	9 294 181
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		59 916	119 832
Skatteskulder		41 847	39 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 826	132 381
Summa kortfristiga skulder		260 589	291 590
Summa eget kapital och skulder		33 280 375	33 771 904

Kassaflödesanalys

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-425 577	1 738 536
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	380 025	380 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-45 552	2 118 561
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 140	-897
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	28 915	50 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-17 777	2 167 801
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån / byggnadskreditiv	-94 867	-2 269 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-94 867	-2 269 832
Årets kassaflöde	-112 644	-102 031
Likvida medel vid årets början	431 358	533 389
Likvida medel vid årets slut	<u>318 714</u>	<u>431 358</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 50 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda och löner/arvoden till styrelse har ej utbetalats.
Föreningen har ingen egen vaktmästare utan samtliga fastghetstjänster inhandlas eller sköts av medlemmarna vid skötseldagar.

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	34 713 863	34 713 863
Utgående anskaffningsvärden	34 713 863	34 713 863
Ingående avskrivningar	-1 393 425	-1 013 400
- Årets avskrivningar	-380 025	-380 025
Utgående avskrivningar	-1 773 450	-1 393 425
Redovisat värde	<u>32 940 413</u>	<u>33 320 438</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000

Not 3 Checkräkningskredit

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Beviljad men ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

Not 4 Långfristiga skulder

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

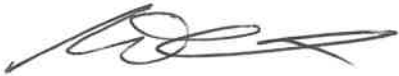
Långgivare	Ränta %	Amortering		Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
		Räntan är bunden tom	år 23-24 enl låneavtal		
Nordea	3,75	2023-08-17			3 854 6713
Nordea	3,81	2023-09-04			5 559 342
Nordea	4,60	2024-08-19	19 972	3 819 720	
Nordea	4,62	2024-09-04	39 944	5 499 426	
✓ Totalt			59 916	9 319 146	9 414 013

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Fastighetsinteckning	12 187 000	12 187 000
	<u>12 187 000</u>	<u>12 187 000</u>

Kalmar 2024-08-31

Niklas Åkerman
Ordförande



Ingemar Samuelsson



Laila Andersson



Kenth Petersson



Ann-Sofie Rydberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-08.



Gustav Herstad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan 2, org. nr 769637-4169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan 2 för år 2023-05-01—2024-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 en del av revisionen 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furan 2 för år 2023-05-01—2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 8 september 2024

Gustav Herstad
Auktoriserad revisor