

Förvaltningsberättelse för 2024

Styrelsen för Brf Furan 7, Eriksbergsgatan 26 i Stockholm, redovisar här verksamheten för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Magnus Ugglå, ordförande
Bengt Åke Jansson
Tomas Hedberg
Ebba Renander

Revisor

Catherine Fritzell, ordinarie
Charlotte Knopp, suppleant

Valberedning

Charlotte Ugglå
Ninni Janson

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Under året hade föreningen ordinarie stämman den 22 maj.

Förvaltning

Den tekniska- och kamerala förvaltningen sköts sedan 2006 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 (11)

Under året har föreningen låtit lägga om taket samt installerat taksäkerhet och snörasskydd. Projektet om ca 3,2 mkr har finansierats genom nya banklån och höjning av medlemsavgifterna med 30% från och med januari 2024.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 9 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets början 12 medlemmar. En lägenhet har överlåtits under året, en medlem har lämnat och en har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således fortfarande 12 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	827	625	625	625
Resultat efter finansiella poster tkr	-3 035	18	150	-21
Soliditet (EK/Balansomslutning)	66%	79%	78%	77%
Årsavgift / kvm kr	706	534	534	534
Energikostnad /kvm kr	145	126	97	141
Skuldsättning / kvm kr	7 273	4 468	4 481	4 746
Sparande / kvm kr	56	122	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	10%	8%	8%	9%
Årsavgift / total rörelseintäkt	100%	100%	100%	100%

Bostadsrättsyta = totalyta = 1 171 kvm

Föreningen visar ett negativt resultat. Detta beror på takrenoveringen som är av engångskaraktär. Föreningen har höjt medlemsavgifterna för att stärka föreningens ekonomi.

Inga styrelsearvoden har utgått

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Förändringar i eget kapital	2023-12-31	Disp av föreg		2024-12-31
		års resultat	övriga poster	
Insatser	13 786 775			13 786 775
Upplåtelseavgifter	5 641 269			5 641 269
Fond, yttre underhåll	1 635 400			1 635 400
Balanserat resultat	-1 243 472	17 871		-1 225 601
Årets resultat	17 871	-17 871	-3 035 344	-3 035 344
Eget kapital	19 837 843	0	-3 035 344	16 802 499

Resultatdisposition

3 (11)

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-1 225 601
Årets förlust	<u>-3 035 344</u>
	-4 260 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av yttre reparationsfond tas i anspråk	-1 635 400
Avsättes till yttre reparationsfond	194 400
Balanseras i ny räkning	<u>-2 819 945</u>
	-4 260 945

Det ekonomiska läget i övrigt framgår av bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		826 647	625 025
Övriga rörelseintäkter		<u>60</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		826 707	625 025
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-3 634 785	-474 274
Avskrivningar av materiella tillgångar	Not 3,4	<u>-44 382</u>	<u>-44 382</u>
Summa rörelsekostnader		-3 679 167	-518 656
<i>Rörelseresultat</i>		-2 852 460	106 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 880	0
Räntekostnader		<u>-192 764</u>	<u>-88 498</u>
Summa finansiella kostnader		-182 884	-88 498
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-3 035 344	17 871
<i>Resultat före skatt</i>		-3 035 344	17 871
ÅRETS RESULTAT		-3 035 344	17 871

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 3	23 985 898	23 985 898
Maskiner och installationer	Not 4	<u>952 761</u>	<u>997 143</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 938 659	24 983 041
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övr kortfr fordringar		144	14 225
Uppl intäkter och förutbet kostn	Not 5	<u>15 042</u>	<u>13 838</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		15 186	28 063
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 6	<u>481 509</u>	<u>239 469</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		481 509	239 469
Summa omsättningstillgångar		496 695	267 532
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>25 435 354</u></u>	<u><u>25 250 573</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		13 786 775	13 786 775
Upplåtelseavgifter		5 641 269	5 641 269
Fond för yttre underhåll		<u>1 635 400</u>	<u>1 635 400</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		21 063 444	21 063 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 225 601	-1 243 472
Årets resultat		<u>-3 035 344</u>	<u>17 871</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 260 945	-1 225 601
Summa eget kapital		16 802 499	19 837 843
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>8 516 760</u>	<u>5 231 760</u>
Summa långfristiga skulder		8 516 760	5 231 760
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskuld		22 137	0
Skatteskulder		28 971	27 972
Uppl kostn och förutbet intäkter	Not 8	<u>64 987</u>	<u>152 998</u>
Summa kortfristiga skulder		116 095	180 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>25 435 354</u></u>	<u><u>25 250 573</u></u>

KASSAFLÖDESANALYS

2024-12-31

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

-2 852 460

106 369

Erlagda räntor

-182 884

-88 498

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

44 382

44 382

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

-2 990 962

62 253

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Förändring kortfristiga fordringar

12 877

-1 744

Förändring kortfristiga skulder

-64 875

-68 912

-51 998

-70 656

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 042 960

-8 403

Finansieringsverksamheten

Förändring lån

3 285 000

-15 000

3 285 000

-15 000

Årets kassaflöde

242 040

-23 403

Likvida medel vid årets början

239 469

262 872

Likvida medel vid årets slut

481 509

239 469

242 040

-23 403

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2013:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Byggnad och mark och är ej föremål för avskrivning.

Bostadsrättsföreningen har antagit en redovisningspolicy där byggnad inte skall vara föremål för avskrivningar. Bokföringsnämnden har dock i uttalande (BFN U87:8) rekommenderat att anläggningstillgångar i bostadsrättsföreningar skall avskrivas över förväntad livslängd. Styrelsen anser att byggnad inte skall avskrivas så länge marknadsvärdet bedöms överstiga bokförda värdet.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

<u>Avskrivningar</u>	<u>Årlig avskrivning</u>	
Mark	0 %	0
Fastighetsförbättringar	0 %	0
Byggnad	0 %	0
Fjärrvärmecentral 25 år	4 %	7 025
Bergvärme 32 år	3,125 %	37 357
		<u>44 382</u>

Ny princip från i år är att avsättning till reparationsfond bokförs först när stämman godkänt styrelsens förslag på disponering på nästkommande ordinarie föreningsstämma. Därför bokförs ingen avsättning alls till reparationsfonden under detta räkenskapsår

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	-21 934	-11 148
Bostadsrätt	-47 256	-844
Yttre	-3 082 435	-83 993
	<u>-3 151 625</u>	<u>-95 985</u>
Förvaltningskostnader		
Förvaltningsarvode	-68 752	-66 252
Bankavgifter	-54 665	-1 900
Övriga förvaltningskostnader	-10 445	-8 870
	<u>-133 862</u>	<u>-77 022</u>

Driftkostnader	2024	2023
El	-124 361	-110 587
Vatten	-45 566	-36 454
Städning	-54 600	-52 575
Renhållning	-13 286	-11 834
Snöröjning	-12 313	-6 996
Hiss	-20 826	-17 038
Trädgårdsskötsel	-2 520	-4 500
Fastighetsförsäkring	-28 880	-26 825
Telefon, Porto	-12 415	-9 465
Kabel-TV	-2 513	-2 398
Övriga fastighetskostnader	-17 348	-8 294
	<u>-334 628</u>	<u>-286 966</u>

Fastighetsavgift	-14 670	-14 301
-------------------------	---------	---------

Summa fastighetskostnader	<u>-3 634 785</u>	<u>-474 274</u>
----------------------------------	-------------------	-----------------

Not 3 Byggnad och mark

Byggnad

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	15 879 758	15 879 758
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>15 879 758</u>	<u>15 879 758</u>

Mark

Akkumulerat anskaffningsvärde

Vid årets början	8 106 140	8 106 140
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>8 106 140</u>	<u>8 106 140</u>

Bokfört värde	23 985 898	23 985 898
----------------------	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 356 000	18 356 000
Taxeringsvärde mark	39 343 000	39 343 000
	<u>57 699 000</u>	<u>57 699 000</u>

Not 4	Maskiner och installationer		2024	2023
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		1 462 470	1 462 470
	Utgående anskaffningsvärde		1 462 470	1 462 470
	Ackumulerade avskrivningar			
	Vid årets början		-465 327	-420 945
	Årets avskrivning		-44 382	-44 382
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-509 709	-465 327
	Bokfört värde		952 761	997 143
Not 5	Uppl. intäkter och förutbet kostnader			
	Brandkontoret, fastighetsförsäkring		15 042	13 838
			15 042	13 838
Not 6	Kassa och bank			
	Handelsbanken Affärskonto		74 198	239 469
	Handelsbanken e-kapitalkonton		407 311	0
			481 509	239 469
Not 7	Skulder till kreditinstitut			
		Ränte-	2024	2023
		ändringsdag		
	Stadshypotek 484862	0,99 %	260430	4 058 010
	Stadshypotek 672197	3,45%	250228	0
	Stadshypotek 684961	3,45%	250210	0
	Stadshypotek 724813	2,88%	251030	1 173 750
			8 516 760	5 231 760
Not 8	Upplupna kostnader och förutbet intäkter			
	Ränta		25 767	15 884
	Ellevio el		9 202	13 150
	Energi 2 el		5 656	0
	Vattenfall el		0	6 380
	Stockholm vatten och avfall		9 818	7 803
	Stähle städ		8 400	14 975
	Raksystem arvode takarbete		0	7 094
	Förutbetalda avgifter		6 144	87 712
			64 987	152 998

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2024	2023
	Pantsäkerhet	8 528 500	5 988 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Huvuddelen av fastighetens fönster planeras målas om.

Stockholm den / 2025

Magnus Ugglå
Ordförande

Tomas Hedberg

Bengt Åke Jansson

Ebba Renander

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Cathrine Fritzell