

Förvaltningsberättelse för 2023

Styrelsen för Brf Furan 7, Eriksbergsgatan 26 i Stockholm, redovisar här verksamheten för 2023. 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 Uggla, ordförande
Bengt Åke Jansson
Tomas Hedberg
Ebba Renander

Revisor

Nicklas Frank, ordinarie
Catherine Fritzell, suppleant

Valberedning

Charlotte Uggla
Ninni Janson

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Under året hade föreningen ordinarie stämman den 8 maj.

Förvaltning

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

Under året togs beslutet att lägga nytt tak. Arbetet genomförs under våren 2024.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 9 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets början 12 medlemmar. Inga ändrade ägarförhållanden har skett under året. Vid årets slut hade föreningen således fortfarande 12 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	625	625	625	625
Resultat efter finansiella poster tkr	18	150	-21	23
Soliditet (EK/Balansomslutning)	79%	78%	77%	77%
Årsavgift / kvm kr	534	534	534	534
Energikostnad /kvm kr	126	97	141	80
Skuldsättning / kvm kr	4 468	4 481	4 746	4 917
Sparande / kvm kr	122	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	8%	8%	9%	9%
Årsavgift / total rörelseintäkt	100%	100%	100%	100%

Bostadsrättsyta = totalyta = 1 171 kvm

Inga styrelsearvoden har utgått

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Förändringar i eget kapital	2022-12-31	Disp av föreg		2023-12-31
		års resultat	Disp av övriga poster	
Insatser	13 786 775			13 786 775
Upplåtelseavgifter	5 641 269			5 641 269
Fond, yttre underhåll	1 441 000		194 400	1 635 400
Balanserat resultat	-1 198 962	149 890	-194 400	-1 243 472
Årets resultat	149 890	-149 890	17 871	17 871
Eget kapital	19 819 972	0	17 871	19 837 843

Resultatdisposition

3 (11)

Styrelsen föreslår att av till disposition tillgängliga medel:

Balanserat resultat	-1 049 072
Årets resultat	17 871
Avsättning till yttre reparationsfond	-194 400
Summa	-1 225 601

balanseras i ny räkning

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		625 025	625 025
Summa rörelseintäkter		<u>625 025</u>	<u>625 025</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-474 274	-367 470
Avskrivningar av materiella tillgångar	Not 3,4	-44 382	-44 382
Summa rörelsekostnader		<u>-518 656</u>	<u>-411 852</u>
<i>Rörelseresultat</i>		106 369	213 173
Finansiella poster			
Räntekostnader		-88 498	-63 283
Summa finansiella kostnader		<u>-88 498</u>	<u>-63 283</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		17 871	149 890
<i>Resultat före skatt</i>		17 871	149 890
ÅRETS RESULTAT		17 871	149 890

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 3	23 985 898	23 985 898
Maskiner och installationer	Not 4	997 143	1 041 525
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 983 041</u>	<u>25 027 423</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övr kortfr fordringar		14 225	13 333
Uppl intäkter och förutbet kostn	Not 5	13 838	12 986
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>28 063</u>	<u>26 319</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 6	239 469	262 872
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>239 469</u>	<u>262 872</u>
Summa omsättningstillgångar		267 532	289 191
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>25 250 573</u></u>	<u><u>25 316 614</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</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>1 441 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		21 063 444	20 869 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 243 472	-1 198 962
Årets resultat		<u>17 871</u>	<u>149 890</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 225 601	-1 049 072
Summa eget kapital		19 837 843	19 819 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>5 231 760</u>	<u>5 246 760</u>
Summa långfristiga skulder		5 231 760	5 246 760
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskuld		0	16 159
Skatteskulder		27 972	26 802
Uppl kostn och förutbet intäkter	Not 8	<u>152 998</u>	<u>206 921</u>
Summa kortfristiga skulder		180 970	249 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>25 250 573</u></u>	<u><u>25 316 614</u></u>

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	106 369	213 173
Erlagda räntor	-88 498	-63 283
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	44 382	44 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>62 253</u>	<u>194 272</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-1 744	-841
Förändring kortfristiga skulder	-68 912	31 828
	<u>-70 656</u>	<u>30 987</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 403	225 259
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-15 000	-311 250
	<u>-15 000</u>	<u>-311 250</u>
Årets kassaflöde	-23 403	-85 991
Likvida medel vid årets början	262 872	348 863
Likvida medel vid årets slut	<u>239 469</u>	<u>262 872</u>
	-23 403	-85 991

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>

Not 2 Fastighetskostnader**2023****2022****Reparation och underhåll**

Gemensamma utrymmen	-11 148	-8 942
Bostadsrätt	-844	-4 781
Yttre	-83 993	-36 025
	<u>-95 985</u>	<u>-49 748</u>

Förvaltningskostnader

Förvaltningsarvode	-66 252	-63 752
Bankavgifter	-1 900	-1 651
Övriga förvaltningskostnader	-8 870	-11 135
	<u>-77 022</u>	<u>-76 538</u>

Driftkostnader	2023	2022
El	-110 587	-83 673
Vatten	-36 454	-29 614
Städning	-52 575	-44 807
Renhållning	-11 834	-8 571
Snöröjning	-6 996	-6 996
Hiss	-17 038	-10 811
Trädgårdsskötsel	-4 500	-7 656
Fastighetsförsäkring	-26 825	-25 462
Telefon, Porto	-9 465	-7 138
Kabel-TV	-2 398	-2 197
Övriga fastighetskostnader	-8 294	-588
	<u>-286 966</u>	<u>-227 513</u>
Fastighetsavgift	-14 301	-13 671
Summa fastighetskostnader	<u>-474 274</u>	<u>-367 470</u>
Not 3 Byggnad och mark		
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 879 758	15 879 758
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>15 879 758</u>	<u>15 879 758</u>
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
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	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 462 470	1 462 470
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1 462 470	1 462 470
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-420 945	-376 563
Årets avskrivning	-44 382	-44 382
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-465 327	-420 945
 Bokfört värde	 997 143	 1 041 525
 Not 5 Uppl. intäkter och förutbet kostnader		
Brandkontoret, fastighetsförsäkring	13 838	12 986
	13 838	12 986
 Not 6 Kassa och bank		
Handelsbanken Affärskonto	239 469	262 872
	239 469	262 872
 Not 7 Skulder till kreditinstitut	2023	2022
	Ränte- ändringsdag	
Stadshypotek 532573	4,80% 240202 1 173 750	1 188 750
Stadshypotek 484862	0,99 % 260430 4 058 010	4 058 010
	5 231 760	5 246 760
 Not 8 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Ränta	15 884	12 112
Ellevio el	13 150	11 531
Vattenfall el	6 380	5 437
Stockholm vatten och avfall	7 803	5 490
Ståhle städ	14 975	3 750
Raksystem arvode takarbete	7 094	0
Förutbetalda avgifter	87 712	168 601
	152 998	206 921

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Pantsäkerhet	5 988 000	5 988 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om att lägga nytt tak togs under 2023. Arbetet genomförs under våren 2024.

Projektet finansieras med ett nytt banklån på upp till 3,3 MSEK.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning med 30%. Höjningen verkställdes 1 januari 2024.

Stockholm den / 2024

Magnus Ugglå
Ordförande

Tomas Hedberg

Bengt Åke Jansson

Ebba Renander

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Nicklas Frank