

Årsredovisning 2023

Brf Furutå Torparängen

769639-2484



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Furutå Torparängen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klubbstugan 5-16	2022	Växjö

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 668 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrick Johnson	Ordförande
Josefin Mia Marielle Westberg	Styrelseledamot
Karl Erik Mårten Isaksson	Styrelseledamot
Max Carl William Fröberg	Styrelseledamot
Rickard Lindahl	Styrelseledamot
Arvid Kongstad	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kurt Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen planerade att ha sina lån slutplacerade den 1 september 2022, i enlighet med den ekonomiska planen som fastställdes före byggprojektets slutförande. På grund av förseningar i byggprocessen skedde dock denna slutplacering av lån först den 28 december 2022.

Detta har resulterat i en räntekompensation från Derome Hus AB, vilken utbetalas som ett engångsbelopp till föreningen i januari 2023. Totalbeloppet för denna kompensation är 119 502 kronor. För att korrekt spegla denna händelse i föreningens bokföring, bokförs beloppet som ränteintäkt över en period av tre år: 50 473 kronor för 2023 och 2024, samt 18 556 kronor för 2025, vilket summerar till det totala kompensationsbeloppet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 40%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	1 005 264	56 643
Resultat efter fin. poster	-308 349	-324 690
Soliditet (%)	73	-
Yttre fond	69 153	12 510
Taxeringsvärde	35 530 000	19 423 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	603	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 826	8 900
Skuldsättning per kvm	8 826	8 900
Sparande per kvm	237	34
Energikostnad per kvm	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	-
Räntekänslighet	14,64	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Avskrivningarna överstiger det negativa resultatet och föreningen har ett positivt kassaflöde även med det negativa resultatet, därför påverkar inte förlusten föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 696 000	-	-	36 696 000
Upplåtelseavgifter	4 349 000	-	-	4 349 000
Fond, yttre underhåll	12 510	-	56 643	69 153
Balanserat resultat	0	-324 690	-56 643	-381 333
Årets resultat	-324 690	324 690	-308 349	-308 349
Eget kapital	40 732 820	0	-308 349	40 424 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-381 333
Årets resultat	-308 349
Totalt	-689 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	101 000
Balanseras i ny räkning	-790 682
	-689 682

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 005 264	56 643
Övriga rörelseintäkter	3	1 561	0
Summa rörelseintäkter		1 006 825	56 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-41 546	0
Övriga externa kostnader	6	-41 560	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 488	-381 333
Summa rörelsekostnader		-786 594	-381 333
RÖRELSERESULTAT		220 231	-324 690
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 300	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-583 880	0
Summa finansiella poster		-528 580	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-308 349	-324 690
ÅRETS RESULTAT		-308 349	-324 690

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	54 755 179	55 458 667
Summa materiella anläggningstillgångar		54 755 179	55 458 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 755 179	55 458 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 371	0
Övriga fordringar	9	523 395	120 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 625	20 172
Summa kortfristiga fordringar		552 391	141 004
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	59 886
Summa kassa och bank		0	59 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		552 391	200 890
SUMMA TILLGÅNGAR		55 307 570	55 659 557

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 045 000	41 045 000
Fond för yttre underhåll		69 153	12 510
Summa bundet eget kapital		41 114 153	41 057 510
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-381 333	0
Årets resultat		-308 349	-324 690
Summa ansamlad förlust		-689 682	-324 690
SUMMA EGET KAPITAL		40 424 471	40 732 820
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 732 500	14 845 000
Summa långfristiga skulder		4 732 500	14 845 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 989 048	0
Leverantörsskulder		0	-2 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	161 551	83 772
Summa kortfristiga skulder		10 150 599	81 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 307 570	55 659 557

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	220 231	-324 690
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	703 488	381 333
	923 719	56 643
Erhållen ränta	55 300	224
Erlagd ränta	-506 101	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	472 918	56 867
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-324 616	345 768
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 035	-5 555 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 338	-5 152 968
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-24 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-24 700 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	29 315 000
Upptagna lån	0	14 845 000
Amortering av lån	-123 452	0
Förändring av checkräkningskredit	0	-17 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-123 452	26 960 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 886	-2 892 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	496 510	3 389 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	523 395	496 510

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Furutå Torparängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 4 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Kassa och bank

Föreningens likvida medel hanteras som klientmedel hos Nabo som en del i den avtalade ekonomiska förvaltningen. Den juridiska innebörden av avtalet är att Nabo äger föreningens likvida medel medan den ekonomiska innebörden är att föreningen fritt disponerar medlen utifrån förvaltningsavtalet. På balansdagen är föreningens överskott hos Nabo 523 395 kr vilket belopp redovisas som Kassa och bank.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 005 264	56 643
Summa	1 005 264	56 643

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	1 560	0
Summa	1 561	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	2 890	0
Summa	2 890	0

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 656	0
Summa	38 656	0

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 120	0
Juridiska kostnader	1	0
Ekonomisk förvaltning	32 400	0
Övriga förvaltningskostnader	1 039	0
Summa	41 560	0

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	582 537	0
Övriga räntekostnader	1 343	0
Summa	583 880	0

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 840 000	31 140 000
Årets inköp	0	24 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 840 000	55 840 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-381 333	0
Årets avskrivning	-703 488	-381 333
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 084 821	-381 333
Utgående restvärde enligt plan	54 755 179	55 458 667
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 940 000</i>	<i>5 940 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 986 000	12 229 000
Taxeringsvärde mark	8 544 000	7 194 000
Summa	35 530 000	19 423 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	0	-315 792
Nabo Klientmedelskonto	288 344	187 400
Borgo	235 051	249 224
Summa	523 395	120 832

**NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	13 296	12 072
Förvaltning	8 329	8 100
Summa	21 625	20 172

NOT 11, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-12-22	4,31 %	4 962 500	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2024-12-20	4,42 %	4 962 500	5 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,92 %	4 796 548	4 845 000
Summa			14 721 548	14 845 000
Varav kortfristig del			9 989 048	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 979 288 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Utgiftsräntor	77 779	0
Förutbetalda avgifter/hyror	83 772	83 772
Summa	161 551	83 772

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 845 000	14 845 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Växjö

Henrick Johnson
Ordförande

Josefin Mia Marielle Westberg
Styrelseledamot

Karl Erik Mårten Isaksson
Styrelseledamot

Max Carl William Fröberg
Styrelseledamot

Rickard Lindahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Kurt Magnus Emilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 07:24

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.04.2024 10:42

DOCUMENT ID:

BJj1V_ILA

ENVELOPE ID:

SkZFyVu8g0-BJj1V_ILA

DOCUMENT NAME:

Brf Furutå Torparängen, 769639-2484 - Årsredovisning 2023.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rickard Lindahl rickard.lindahl@me.com	Signed Authenticated	12.04.2024 12:30 12.04.2024 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/17) IP: 104.28.31.63
2. Karl Erik Mårten Isaksson morten.isaksson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 08:41 12.04.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/04) IP: 94.254.63.93
3. Max Carl William Fröberg maxand91@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 19:26 13.04.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/09) IP: 217.211.94.196
4. LEIF HENRICK JOHNSON henrick.johnson@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 19:50 14.04.2024 23:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/22) IP: 83.187.163.60
5. Josefin Mia Marielle Westberg marielle.westberg@outlook.com	Signed Authenticated	15.04.2024 20:45 15.04.2024 20:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/17) IP: 192.165.195.88
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	17.04.2024 07:24 16.04.2024 05:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 78.68.25.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed