

**Brf Furan 7**  
**Org nr 769623-1229**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furan 7 får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret från 1 januari 2012 till och med 31 december 2012.

Bostadsrättsföreningen Furan 7 förvärvade fastigheten Furan 7 i Kalmar den 18 november 2011. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Bremerlyckans Fastighets AB, organisationsnummer 556844-8541. Bremerlyckans Fastighets AB är under likvidation. Likvidationen kommer att avslutas under våren 2013 och beräknas ge föreningen ett överskott på ca 65 tkr.

Fastigheten Furan 7 innehåller 66 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1904, 1906 och 1986. Adresserna är Bremergatan 11, Odengatan 2-4 och Vegagatan 11 i Kalmar. Enligt fastighetstaxeringen uppgår tomtarealen till 2 806 kvm och bostadsytan till 6 130 kvm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Kalmar län och bostadstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Styrelsen har efter upphandlingar tecknat avtal om försäkring med Länsförsäkringar och kontrakterat Skötselbolaget för ekonomisk förvaltning. Skötselbolaget har också under 2012 övertagit den tekniska förvaltningen. Avtal om takreparationer och om akuta fönsterreparationer har tecknats med Hansa Bygg. Avtal gällande måleri finns tecknat med Sandå måleri.

### Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende gemensamt äger föreningens byggnader och mark. Som ägare av en bostadsrätt har du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvaret för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Engagemanget skapar förhoppningsvis trivsel och sammanhållning samtidigt som kostnaderna för drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som fattas. Alla medlemmar har rätten att motionera och alla motioner som lämnats in i tid ska behandlas på stämman. På stämman väljs också styrelsen, som har det operativa ansvaret och även fastställer årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader.

Som bostadsrättsinnehavare har du nyttjanderätt till sin bostad under obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. Du har också vårdplikt och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. En bostadsrättsinnehavare ska

själv bekosta sin hemförsäkring.

### Styrelse och andra funktionärer:

#### Ordinarie ledamöter

Leif Åkesson, ordförande

Nils Fredrik Aurelius

Susanne Lindberg

Niklas Lönnbro

Mats Thörnblad

#### Suppleant

Peter Sunnanek

Föreningen har under året haft 16 st protokollförda sammanträden samt flera informella möten.

### Firmateckning:

Föreningen tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

#### Anslutningsgrad

	2012-12-31	2011-12-31
Bostadsrättsägare, kvm	4 880	4 469
Vakanta lägenheter, kvm	0	135
Hyresgäst, kvm	<u>1 244</u>	<u>1 520</u>
	6 124	6 124
Bostadsrättsägare insats i kr	67 930 969	62 156 883
Vakant lägenhet insatsvärde i kr	0	1 889 339
Hyresgäst insatsvärde i kr	<u>17 437 530</u>	<u>21 322 277</u>
	85 368 499	85 368 499
Andel bostadsrättsägare i % kvm	80%	73%
Andel bostadsrättsägare i % insats kr	80%	73%
Antal vakanta	0	1
Antal hyresrätter	14	17
Antal bostadsrätter	52	48

**Sålda lägenheter under 2012**

	Insats	Upplåtelseavg	Mäklararvode
V11-1405	1 889 339	485 661	30 000
O4-1403	639 036	420 964	40 000
O4-1002	1 276 424	25 528	0
B11-1403	1 969 285	505 715	54 500
Summa	5 774 084	1 437 868	124 500

**Resultatanalys**

	2012
Avgift bostadsrätter, kr/kvm	446
Avgift hyresrätter, kr/kvm	1 001
Driftskostnader El kr/kvm	33
Driftskostnader Fjärrvärme kr/kvm	100
Övr. driftskostnader kr/kvm	59
Räntekostnader kr/kvm	195
Lån kr/kvm	6 287

Föreningen redovisade för år 2012 ett underskott om 372 tkr. Styrelsen arbetar aktivt med en översyn av driftskostnader samt överväger avgiftshöjningar. I resultatet för år 2012 ingår engångskostnader för mäklararvoden om 125 tkr. Föreningen har under år 2012 sålt fyra lägenheter med en sammanlagd vinst exkl. avdrag för mäklararvoden om 1 458 tkr som redovisats i balansräkningens post Upplåtelseavgift.

**Finansiering**

		2012-12-31
Långgivare avseende lån i Brf Furan 7:	Räntevillkor	
Lån Handelsbanken	3,32%, 5 år	12 000 000
Lån Handelsbanken	3,33%, 1 år	10 000 000
Lån Handelsbanken	4,0%, 5 år	6 500 000
Reverslån från säljare*	2%, 4 år	10 000 000
Summa		38 500 000

\* Räntesats: 1 % år 1; 2% år 2; 3% år 3; 4% år 4

Fastigheten är finansierad med lån från Handelsbanken och säljarrevers. Enligt föreningens ekonomiska plan skall lånen bindas

1/3 kort

1/3 medellångt

1/3 långsiktigt

## Ordföranden har ordet

Styrelsen har fortsatt haft målsättningen att Bostadsrättsföreningen Furan 7 skall vara ett attraktivt boende både för bostadsrättshavare och hyresgäster ur såväl ekonomisk som miljömässig synpunkt.

Under verksamhetsåret har ett flertal större projekt beslutats, igångsatts och i stor utsträckning även avslutats. Sålunda har samtliga radiatorer i fastigheten försetts med nya termostatventiler, renovering och målning av fönster åt innergårdarna har beslutats och till största delen genomförts, renovering av tak har skett liksom genomgång av ventilationen. Dessutom har beslutats om renovering av fasaderna på södra innergården och åt Vegagatan och delvis åt Odengatan. Dessa åtgärder syftar till att på sikt minska driftskostnaderna och bevara fastighetens värde.

Under året har fyra lägenheter med hyresrätter sålts och ombildats till bostadsrätter, vilket har givit föreningen ett välbehövligt ekonomiskt tillskott. Under år 2013 har ytterligare en lägenhet sålts. Dock har driftskostnaderna blivit högre än beräknat, något som styrelsen under det kommande verksamhetsåret måste ha under noggrann uppsikt.

Den så kallade Trivselgruppen har under året anordnat en sammankomst för de boende med städning och underhållsarbete i kombination med andra gemensamhetsskapande åtgärder.

Det är styrelsens förhoppning att fler boende skall kunna delta i sådana aktiviteter i framtiden framför allt för att kunna minska föreningens driftskostnader men också för att kunna skapa en ökad delaktighet vilket i sin tur bör generera en vilja till att hjälpa till, både i styrelsearbetet och med andra sysslor något som tveklöst bidrar till en positiv utveckling för alla och som kan begränsa framtida avgiftshöjningar.

## Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	- 1 179 187 kr
Årets resultat	- 372 469 kr
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	- 122 474 kr
Summa:	- 1 674 130 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 1 674 130 kr, överförs i ny räkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-05-06 -2011-12-31</b>
Årsavgifter	2	2 184 354	94 503
Hysesintäkter	2	1 263 902	150 290
Övriga intäkter	2	33 000	-
		<hr/>	<hr/>
		3 481 256	244 793
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande reparationer och underhåll		-358 139	-4 250
Driftskostnader		-1 539 508	-153 746
Administrationskostnader	3	-186 602	-113 904
Övriga kostnader	4	-127 473	-826 200
Fastighetsavgift		-76 440	-10 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 843	-44 703
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-2 584 005	-1 153 162
<b>Resultat före finansiella poster</b>		897 251	-908 369
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 661	1 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 308 381	-150 315
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-1 269 720	-148 344
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-372 469	-1 056 713
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets förlust</b>		<u>-372 469</u>	<u>-1 056 713</u>
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		-372 469	-1 056 713
Stadgenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-122 474	-122 474
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll och reservfond		-494 943	-1 179 187

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	104 429 277	102 753 297
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	6	80 591	80 591
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>104 509 868</u>	<u>102 833 888</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		258 742	78 382
Övriga kortfristiga fordringar		92	146 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	76 135	50 077
		<u>334 969</u>	<u>274 748</u>
<u>Kassa och bank</u>		4 005 319	1 662 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 340 288</u>	<u>1 937 175</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>108 850 156</u>	<u>104 771 063</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		67 930 969	62 156 883
Upplåtelseavgift		1 437 868	-
Fond för yttre underhåll		122 474	-
		<hr/>	<hr/>
		69 491 311	62 156 883
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 179 187	-
Årets förlust		-372 469	-1 056 713
		<hr/>	<hr/>
		-1 551 656	-1 056 713
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/>	<hr/>
		67 939 655	61 100 170
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut	10	28 500 000	33 000 000
Övriga långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		38 500 000	43 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	9		
Leverantörsskulder		1 193 966	59 288
Aktuella skatteskulder		76 440	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 140 095	611 605
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 410 501	670 893
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		108 850 156	104 771 063
<b>Ställda säkerheter</b>	10	46 600 000	46 600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande  
Hyresintäkter: i den period uthyrningen avser

#### Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.  
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	30- 200 år
-----------	------------

Årets avskrivning uppgår till 295 843 kr, 0,4 % (fg år 0,1 %). Avskrivning görs endast på de delar av byggnaden som underhållsmässigt anses falla på föreningens ansvar. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### Omsättningstillgångar

##### Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

#### Övrigt

##### Föreningens fond för yttre underhåll

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

##### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnader för styrelsearvode har reserverats med 44 000 kr och sociala avgifter med 13 824 kr.

**Not 2 Intäkternas fördelning**

	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>	<u>2011-05-06</u> <u>-2011-12-31</u>
<u>Hyses- och medlemsintäkter</u>		
Bostäder	3 429 302	241 588
Förråd	17 754	3 205
Lokaler	1 200	-
Övriga intäkter	33 000	-
Summa	<u>3 481 256</u>	<u>244 793</u>

**Not 3 Styrelsearvode**

	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>	<u>2011-05-06</u> <u>-2011-12-31</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen	44 000	85 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 824	16 521
Totalt	<u>57 824</u>	<u>102 121</u>

**Not 4 Övriga kostnader**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kostnad för bostadsrättsombildning	-	625 000
Kostnad för fastighetsinteckning	-	201 200
Övriga kostnader	127 473	-
Summa	<u>127 473</u>	<u>826 200</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2012-01-01 <u>-2012-12-31</u>	2011-05-06 <u>-2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	102 798 000	-
Inköp inkl. lagfartskostnad	1 971 823	53 898 000
Uppskrivning	-	48 900 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 769 823	102 798 000
Ingående avskrivningar	-44 703	-
Årets avskrivningar	-295 843	-44 703
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 546	-44 703
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	104 429 277	102 753 297
Bokfört värde byggnader i Sverige	75 068 888	73 392 908
Bokfört värde mark i Sverige	29 360 389	29 360 389

Gjorda inköp under år 2012 består av:  
Takreovering 327 500 kr, OVK 223 165 kr, målning av fönster 1 192 500 kr samt byte och reovering av balkongdörrar 228 658 kr. Totalt 1 971 823 kr.

Skuld för latent skatt i uppskrivningsbelopp föreligger med 12 860 700 kr. Latent skatteskuld utlöses i händelse av försäljning av fastigheten.

**Not 6 Andelar i dotterföretag**

<u>Namn</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Röst- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	Redovisat värde <u>12-12-31</u>
Bremerlyckans Fastighets AB	100	100	1 000	80 591
Summa				<u>80 591</u>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen intäkt	-	10 476
Upplupna ränteintäkter	-	1 971
Övriga poster	76 135	37 630
	<u>76 135</u>	<u>50 077</u>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Årets <u>resultat</u>	Övrigt fritt eget <u>kapital</u>	Summa eget <u>kapital</u>
<b>Eget kapital 2012-01-01</b>	<b>62 156 883</b>	-	-	-	<b>-1 179 187</b>	<b>60 977 696</b>
Inbetalade insatser	5 774 086	1 437 868	-	-	-	7 211 954
Fond för yttre underhåll	-	-	122 474	-	-	122 474
Årets resultat	-	-	-	-372 469	-	-372 469
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>67 930 969</b>	<b>1 437 868</b>	<b>122 474</b>	<b>-372 469</b>	<b>-1 179 187</b>	<b>67 939 655</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	28 500 000	33 000 000
Övriga skulder	10 000 000	10 000 000
	<u>38 500 000</u>	<u>43 000 000</u>

**Förfallotider**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Summa	-	-
	0	0

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	46 600 000	46 600 000
Summa ställda säkerheter	<u>46 600 000</u>	<u>46 600 000</u>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	227 817	114 267
Upplupna styrelsearvode och sociala avgifter	57 824	102 121
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	467 198	291 270
Övriga poster	387 256	103 947
Summa	<u>1 140 095</u>	<u>611 605</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas föreningsstämman 2013-05-07 för fastställelse.

Kalmar 2013-04-30

Leif Åkesson  
Ordförande

Nils Fredrik Aurelius

Mats Thörnblad

Susanne Lindberg

Niklas Lönnbro

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-30.

Håkan Sporrang  
Auktoriserad revisor