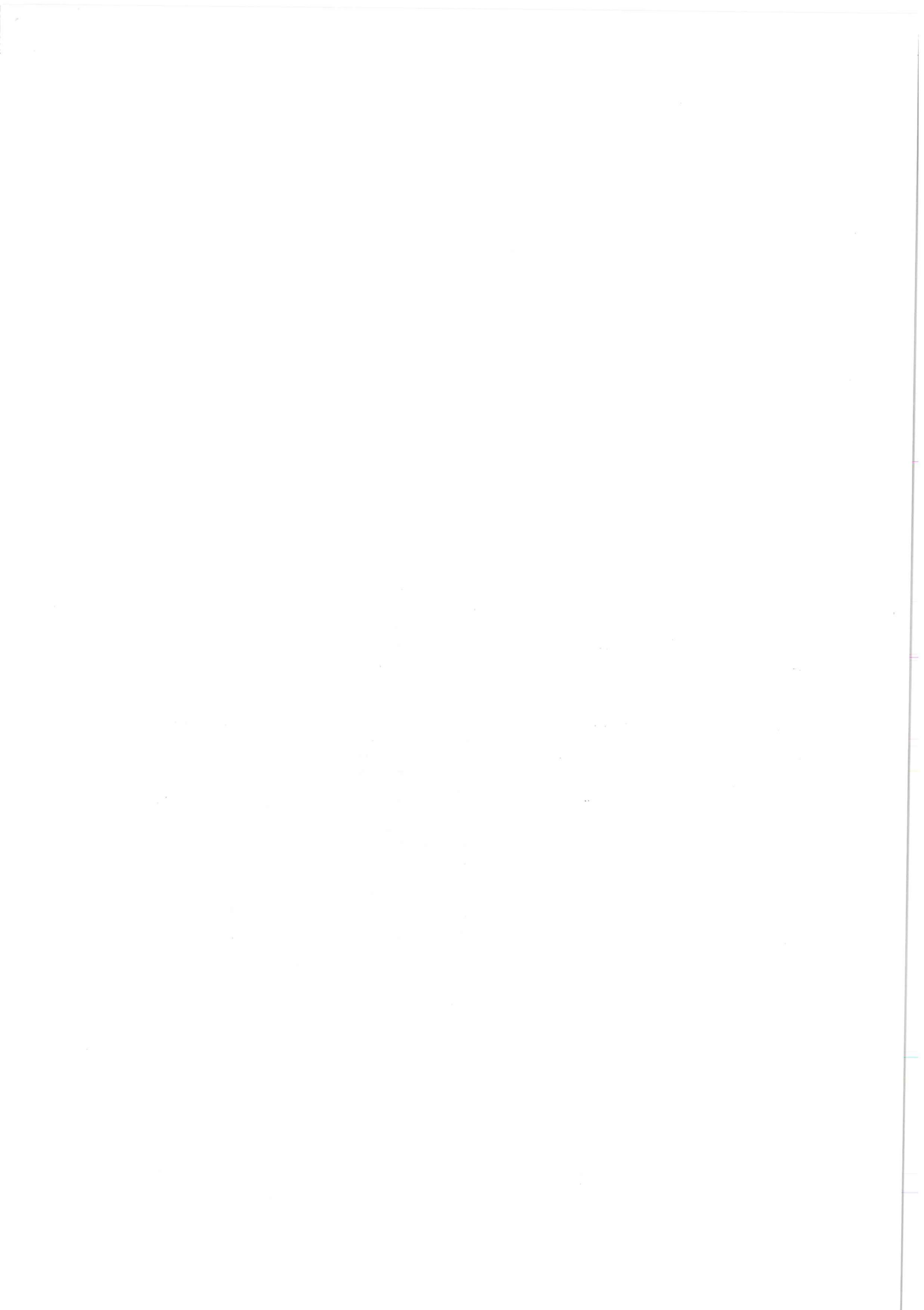

Årsredovisning

BRF FURAN 7
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769623-1229

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.





Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar 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. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, 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 tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

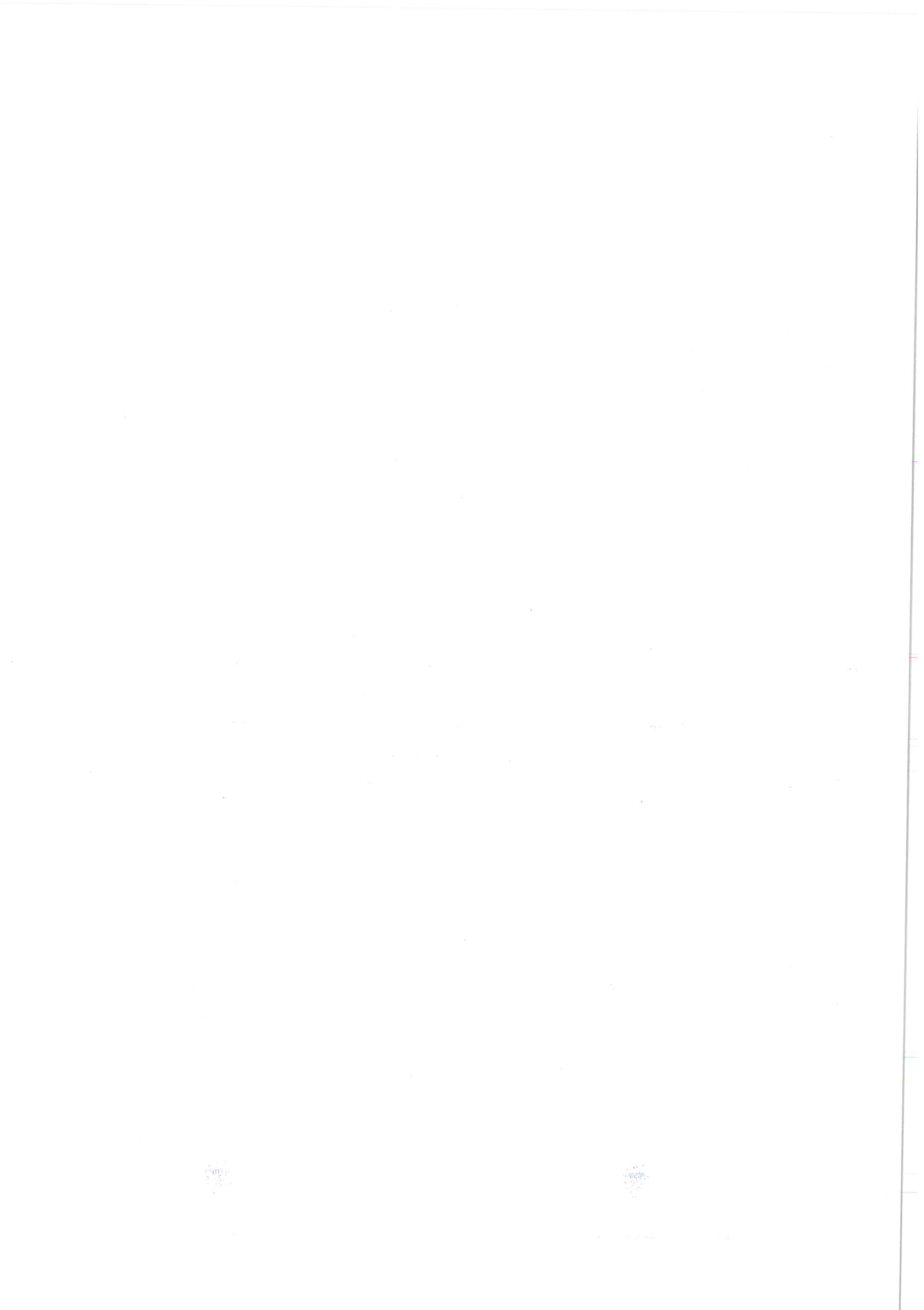
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelse	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FURAN 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Leif Åkesson	Ordförande	Stämman	2014
Nils Fredrik Aurelius	Vice ordförande	Stämman	2014
Peter Sunnanek	Sekreterare	Stämman	2014
Susanne Lindberg	Ledamot	Stämman	2014
Mats Törnblad	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Göran Törnqvist		Stämman	2014
Jennie Johansson		Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Granskningen är utförd av Sporrang & Eriksson revisionsbyrå AB med aukt revisorn Håkan Sporrang som huvudansvarig.

Valberedning

Tore Holmdahl	Stämman
Jimmy Danielsson	Stämman
Maria Andersson	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Furan 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 66 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1904, 1906 och 1989. Fastighetens adress är Bremergatan 11, Odengatan 2 - 4 och Vegagatan 11.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4 st	19 st	19 st	14 st	10 st

Total tomtarea:

2 806 kvm

Total bostadsarea :

6 124 kvm

1

Årets taxeringsvärde	65 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning

Skötselbolaget har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Från den 18 november har föreningen tecknat avtal med Riksbyggen gällande ekonomiskt förvaltning och med Trädgårds & Fastighets-Service AB och JP Fastighetsservice AB för teknisk förvaltning.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 311 834 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsfond

Avsättning till föreningens underhållsfond har skett med 122 474 kr, vilket motsvarar 19,99 kr per kvm och år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2012	
OVK	2012	
Byte o renov. balkongdörrar	2012	
Målning fönster	2012	Slutförs 2014
Fasadarbeten	2013	Slutförs 2014
Takmålning	2013	Slutförs 2014

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 maj 2013. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 79 st (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat visar ett överskott på 131 913 kr och efter avsättning till underhållsfond ett överskott på 9 439 kr. Årets resultat har belastats med mäklararvoden på 66 800 kr för försålda lägenheter.

Föreningen förvärvade fastigheten Furan 7 i Kalmar den 18 november 2011 genom köp av samtliga aktier i Bremerlyckans Fastighets AB. Under året har Bremerlyckans Fastighets AB likviderats och har gett föreningen ett överskott på 66 296 kr, vilket har bidraget till ett bättre resultat.

Under året har det utförts stora underhållsarbeten som har beskostats delvis genom försäljning av hyreslägenheter som ombildats till bostadsrätter, men även genom att höja ett utav föreningens befintliga lån med 1 000 000 kr. Föreningens sammanlagda låneskuld är nu 39 500 000 kr, se not 15.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012
Rörelsens intäkter	3 531	3 481
Årets resultat	132	- 372
Resultat efter fondförändringar	9	- 495
Balansomslutning	111 603	108 850
Soliditet %	64%	62%
Likviditet %	311%	180%
Driftskostnad, kr / kvm	258	270
Ränta, kr / kvm	175	214
Underhållsfond, kr / kvm	40	20
Lån, kr / kvm	6 450	6 287

Årsavgifter/hyror

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Hyreslägenheterna höjs med 1 % från 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 490 kr per kvm och år och hyrorna till 954 kr per kvm och år.

Överlåtelse/upplåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningen har under 2013 sålt två st lägenheter;

V11-1201, insats 1 980 894 kr, upplåtelseavgift 369 106 kr och O4A-1301, insats 592 353 kr, upplåtelseavgift 202 647 kr.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 12 st som upplåts med hyresrätt.

Anslutningsgrad	År	Insats
Bostadsrättsägare insats i kr	2012	67 930 969 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2013	70 504 216 kr
Hyresgäst insats i kr	2012	17 437 530 kr
Hyresgäst insats i kr	2013	14 864 283 kr

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning (fr 18 november 2013)
Trädgårds & Fastighetsserv AB	
o JP Fastighetsservice AB	Teknisk förvaltning (fr 18 november 2013)
Länsförsäkringar	Försäkring
Alt Hiss AB o Inspecta	Hissar
Tele 2	Kabeltv
Telge Energi	El

Ordföranden har ordet

Styrelsen har fortsatt haft målsättningen att Bostadsrättsföreningen Furan 7 skall vara ett attraktivt boende både för bostadsrättshavare och hyresgäster ur såväl ekonomiskt som miljömässig synpunkt. Under verksamhetsåret har ett flertal större projekt påbörjats och till stor del även avslutats. Renoveringen av fasaden mot den södra innegården har genomförts i sin helhet, liksom målning och vid behov reparation av fönster. Fasaden mot Vegagatan har också genomgått en fullständig renovering, men eftersom den var i betydligt sämre skick än vad som kunnat förutses, blev den avsevärt dyrare och drog ut längre på tiden än vad som beräknats. Detta fick till följd att renoveringsarbetet av fasaden mot Odengatan fick göra uppehåll över vintern, men kommer att slutföras under 2014. Målning av tak har skett, men även här återstår en del arbeten att göra. Sammanfattningsvis kan sägas att ovannämnda åtgärder som varit nödvändiga på grund av tidigare eftersatt underhåll avsevärt kommer att höja fastighetens totala värde.

Eftersom bostadsrättsföreningen i kombination med ett eftersatt underhåll är nystartad, behöver föreningen skapa långsiktigt ekonomiskt hållbara förutsättningar. Styrelsen har därför arbetat aktivt med olika åtgärder för att bygga upp reserver för det framtida underhållet. Under 2013 har styrelsen till exempel förhandlat fram förmånligare avtal om den tekniska förvaltningen och tecknat nya låneavtal med lägre ränta samt höjt avgiften för bostadsrätter motsvarande 10 procent från och med halvårsskiftet 2013. Detta har inneburit att föreningens ekonomiska ställning har stärkts. Föreningen redovisar för 2013 sitt första överskott. Underhållsfonden har ökat från 122 474 till 244 948 kr. Under året har två av föreningens lägenheter sålts och ombildats till bostadsrätter, vilket har gett ett välbehövligt ekonomiskt tillskott. De samlade vinsterna vid sådana lägenhetsförsäljningar har ökat till 2 009 621 och redovisas i balansräkningens post som upplåtelseavgifter. Detta tillsammans med underhållsfonden och vårt samlade underskott om - 1 542 217 kr ge ändå en positiv reserv för föreningen om 712 352 kr.

Jag vill också poängtera vikten av att boende, vilka planerar genomföra ombyggnader kontaktar styrelsen för att få åtgärderna godkända för att garantera en hög standard på bostäderna.

Med anledning av många boendes uttalade önskemål har kodlås installerats på ytterdörrarna mot Bremer-, Oden- och Vegagatan.

Den så kallade Trivselgruppen har under året anordnat en sammankomst för de boende med städning och underhållsarbete som kombinerades 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 borde bidra till en positiva utveckling för alla och som kan undvika framtida avgiftshöjningar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-1 551 656
Årets resultat före fondförändring	131 913
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-122 474
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 542 217



Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 542 217

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

19

Resultaträkning

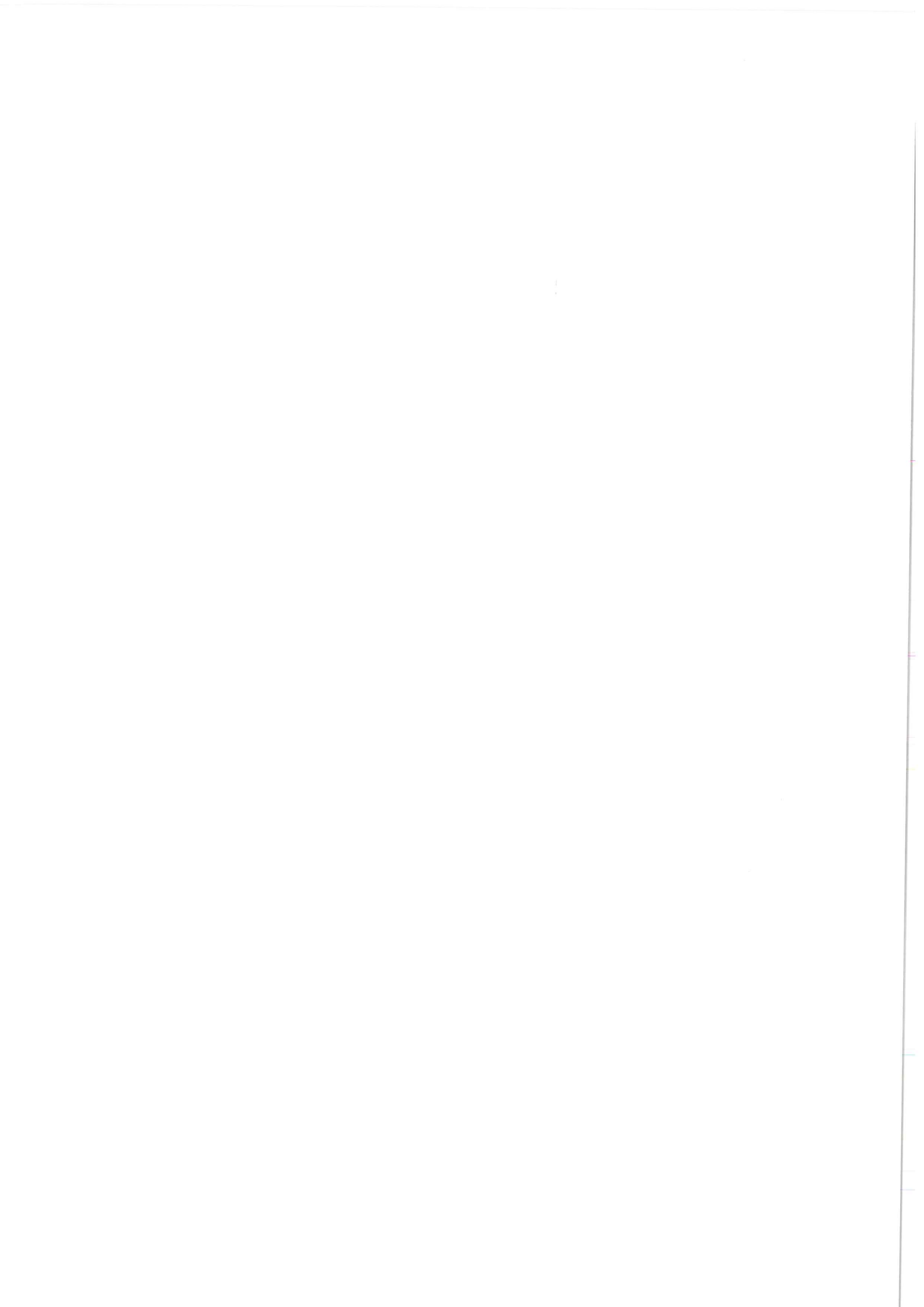
Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 514 083	3 439 676
Övriga förvaltningsintäkter	2	16 444	41 580
		<u>3 530 527</u>	<u>3 481 256</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 311 834	- 358 139
Planerat underhåll		–	–
Fastighetsavgift/skatt		- 79 860	- 76 440
Driftkostnader	4	-1 578 256	-1 652 082
Övriga kostnader	5	- 83 746	- 142 385
Personalkostnader	6	- 53 156	- 59 116
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 321 822	- 295 843
		<u>-2 428 674</u>	<u>-2 584 005</u>
Rörelseresultat		1 101 853	897 251
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		66 296	–
Ränteintäkter och liknande poster	8	38 156	38 661
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 074 391	-1 308 381
		<u>- 969 940</u>	<u>-1 269 720</u>
Resultat efter finansiella poster		131 913	- 372 469
Årets resultat		131 913	- 372 469
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 122 474	- 122 474
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–
Resultat efter fondförändring		9 439	- 494 943

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	108 841 405	104 429 277
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 016	–
		<u>108 846 421</u>	<u>104 429 277</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag		–	80 591
		<u>–</u>	<u>80 591</u>
Summa anläggningstillgångar		108 846 421	104 509 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	258 742
Skattekonto		92	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	76 135
		<u>92</u>	<u>334 969</u>
Kassa och bank			
Handkassa		2 128	2 128
Bankmedel	12	2 379 215	4 003 191
Avräkning med Swedbank		375 087	–
		<u>2 756 430</u>	<u>4 005 319</u>
Summa omsättningstillgångar		2 756 522	4 340 288
SUMMA TILLGÅNGAR		111 602 943	108 850 156

13

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		70 504 216	67 930 969
Upplåtelseavgifter		2 009 621	1 437 868
Underhållsfond		244 948	122 474
		<u>72 758 785</u>	<u>69 491 311</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 674 130	-1 179 187
Årets resultat		131 913	- 372 469
		<u>-1 542 217</u>	<u>-1 551 656</u>
Summa eget kapital		71 216 568	67 939 655
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	29 500 000	28 500 000
Övriga långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
		<u>39 500 000</u>	<u>38 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 160	1 193 966
Skatteskulder		157 251	76 440
Övriga kortfristiga skulder		3 713	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	625 251	1 140 095
		<u>886 375</u>	<u>2 410 501</u>
Summa skulder		40 386 375	40 910 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 602 943	108 850 156
Ställda säkerheter		46 600 000	46 600 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	250	2263
Standardförbättringar	Rak	250	2263
Inventarier	Rak	2017	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter och hyror, bostäder	3 494 595	3 420 722
Hyror, lokaler o förråd	19 488	18 954
	3 514 083	3 439 676

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	7 338	8 580
Övriga intäkter	9 107	33 000
	16 444	41 580

Not 3 Reparationer

Bostäder	17 700	16 645
Vattenskada	4 725	–
Tvättstugor	14 516	–
Vatten/Avlopp	29 156	–
Värme	18 211	–
Ventilation	6 339	–
Elarbeten	25 323	–
Hissar	55 618	61 492
Låssystem	48 670	–
Övriga installationer	12 529	–
Tak	6 868	–
Portar och dörrar	1 910	–
Övrigt huskropp	1 427	–
Gårdar och grönanläggningar	2 250	–
Fönster och dörrar	66 592	–
Övriga reparationer	–	280 002
	311 834	358 139

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	50 192	45 842
Arvode ek. förvaltning	41 492	37 231
Kabel-TV	21 680	–
IT-kostnader	324	–
Juridiska kostnader	600	–

(1)

	2013-12-31	2012-12-31
Arvode, yrkesrevisorer	20 450	29 500
Fastighetsskötsel och förvaltning enl avtal	105 663	247 891
Städ	19 142	–
Obligatoriska besiktningar, hissar	12 618	–
Bevakningskostnader	3 876	–
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	625	–
Snö- och halkbekämpning	54 768	29 086
Förbrukningsmateriel	20 424	21 041
Vatten	226 103	235 953
El	177 561	204 741
Uppvärmning	703 773	675 463
Soppantering	118 965	125 334
	1 578 256	1 652 082

Not 5 Övriga kostnader

Förhandlingsersättning	2 016	–
Lokalkostnader	800	–
Övriga administrationskostnader	900	12 856
Kreditupplysningar	344	–
Telefon och porto	2 310	2 056
Medlems- och föreningsavgifter	8 000	–
Mäklararvode	66 800	124 500
Bankkostnader	2 576	2 973
	83 746	142 385

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	43 998	45 292
Summa	43 998	45 292
Sociala kostnader	9 158	13 824
	53 156	59 116

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, standardförbättringar	320 568	295 843
Inventarier	1 254	–
	321 822	295 843

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	20	–
Övriga ränteintäkter	38 136	38 661
	38 156	38 661

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 073 440	1 308 381
Övriga räntekostnader	951	–
	1 074 391	1 308 381

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 437 611	73 437 611
Standardförbättringar	1 971 823	1 971 823
Mark	29 360 389	29 360 389
	<u>104 769 823</u>	<u>104 769 823</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (fasadarbeten, målning fönster)	4 732 696	–
	<u>4 732 696</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	109 502 519	104 769 823
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 340 546	- 44 703
	<u>- 340 546</u>	<u>- 44 703</u>
Årets avskrivning byggnader	- 320 568	- 295 843
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 661 114	- 340 546
Restvärde enligt plan vid årets slut	108 841 405	104 429 277
Varav mark	29 360 389	29 360 389
Taxeringsvärden		
bostäder	65 800 000	53 200 000
lokaler	–	–
Totalt taxeringsvärde	<u>65 800 000</u>	<u>53 200 000</u>
varav byggnader	46 000 000	38 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
	–	–
Årets anskaffningar		
Inventarier	6 270	–
	<u>6 270</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	6 270	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	–	–
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 1 254	–
	<u>- 1 254</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 1 254</u>	<u>–</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 016	–

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Bankmedel

Bankmedel	2 379 215	4 005 319
	2 379 215	4 005 319

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser o upplåtelse vg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	69 368 837	122 474	-1 179 187	- 372 469
Disposition enl årsstämmbeslut		–	- 372 469	372 469
Förändring av underhållsfond			- 122 474	
Avsättning till underhållsfond		122 474		
Ianspråktagande av underhållsfond				
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 145 000			
Årets resultat				131 913
Vid årets slut	72 513 837	244 948	-1 674 130	131 913

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	39 500 000	39 500 000
Skuld vid årets slut	39 500 000	39 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,69%	2014-01-30	10 000 000	1 000 000		11 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,32%	2017-10-30	12 000 000			12 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,00%	2016-10-30	6 500 000			6 500 000
			28 500 000	1 000 000		29 500 000


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	137 607	227 817
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	130 824	–
Upplupna elkostnader	19 699	–
Upplupna värmekostnader	114 477	–
Upplupna kostnader för renhållning	6 064	–
Upplupna kostnader förvaltningsarvode	8 735	–
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel/underhåll	8 250	–
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	–	57 824
Övriga poster	–	387 256
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	199 595	467 198
	625 251	1 140 095

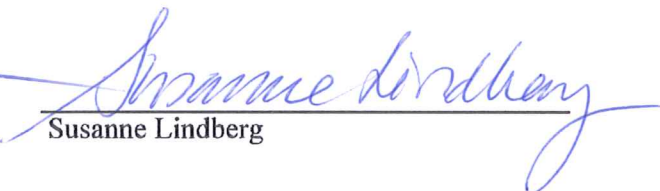
2013-12-31 2012-12-31

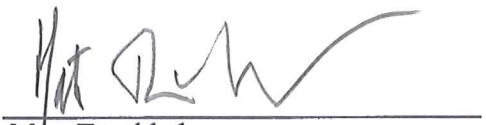
Kalmar den 13 2014



Leif Åkesson

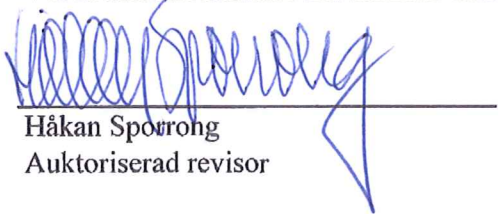
Nils Fredrik Aurelius

Peter Sunnanek

Susanne Lindberg

Mats Törnblad

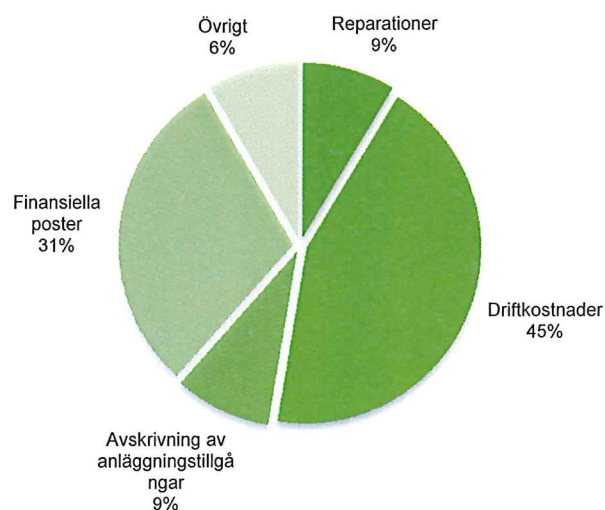
Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 Mars 2014



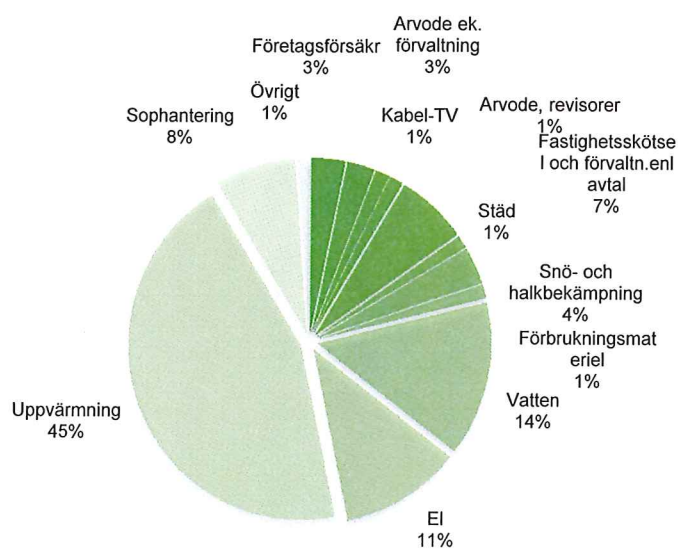
Håkan Spörng
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

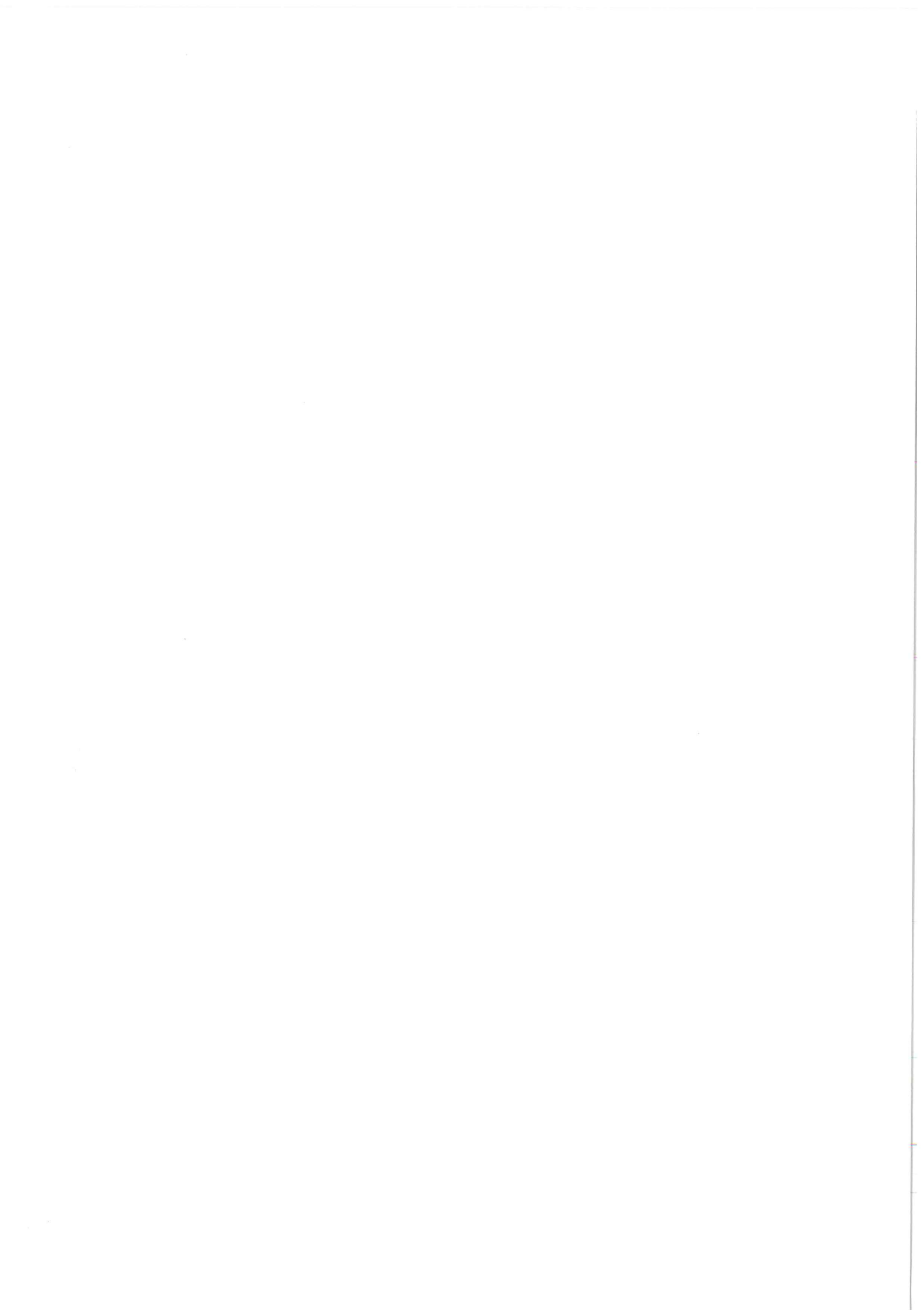
Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	311 834	358 139
Planerat underhåll	0	0
Fastighetsavgift/skatt	79 860	76 440
Driftkostnader	1 578 256	1 652 082
Övriga kostnader	83 746	142 385
Personalkostnader	53 156	59 116
Avskrivning av anläggningstillgångar	321 822	295 843
Finansiella poster	1 074 391	1 308 381
Summa kostnader	3 503 065	3 892 386



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	50 192	45 842
Arvode ek. förvaltning	41 492	37 231
Kabel-TV	21 680	0
IT-kostnader	324	0
Juridiska kostnader	600	0
Arvode, yrkesrevisorer	20 450	29 500
Fastighetsskötsel och förvaltning enl a	105 663	247 891
Städ	19 142	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	12 618	0
Bevakningskostnader	3 876	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	625	0
Snö- och halkbekämpning	54 768	29 086
Förbrukningsmateriel	20 424	21 041
Vatten	226 103	235 953
El	177 561	204 741
Uppvärmning	703 773	675 463
Sophantering	118 965	125 334
Summa driftkostnader	1 578 256	1 652 082



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	6124	6124
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	8,20	7,49
Arvode ek. förvaltning	6,78	6,08
Kabel-TV	3,54	0,00
IT-kostnader	0,05	0,00
Juridiska kostnader	0,10	0,00
Arvode, yrkesrevisor	3,34	4,82
Fastighetsskötsel och förvaltning enl a	17,25	40,48
Städ	3,13	0,00
Obligatoriska besiktningar, hiss	2,06	0,00
Bevakningskostnader	0,63	0,00
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	0,10	0,00
Snö- och halkbekämpning	8,94	4,75
Förbrukningsmateriel	3,34	3,44
Vatten	36,92	38,53
El	28,99	33,43
Uppvärmning	114,92	110,30
Sophantering	19,43	20,47
Summa driftkostnader	257,72	269,77





Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan 7

Org.nr. 769623-1229

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan 7 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

h



Sporrøng & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furan 7 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

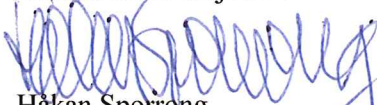
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Kalmar den 7 maj 2014


Håkan Sporrøng
Auktoriserad revisor Far

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF FURAN 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FURAN 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se