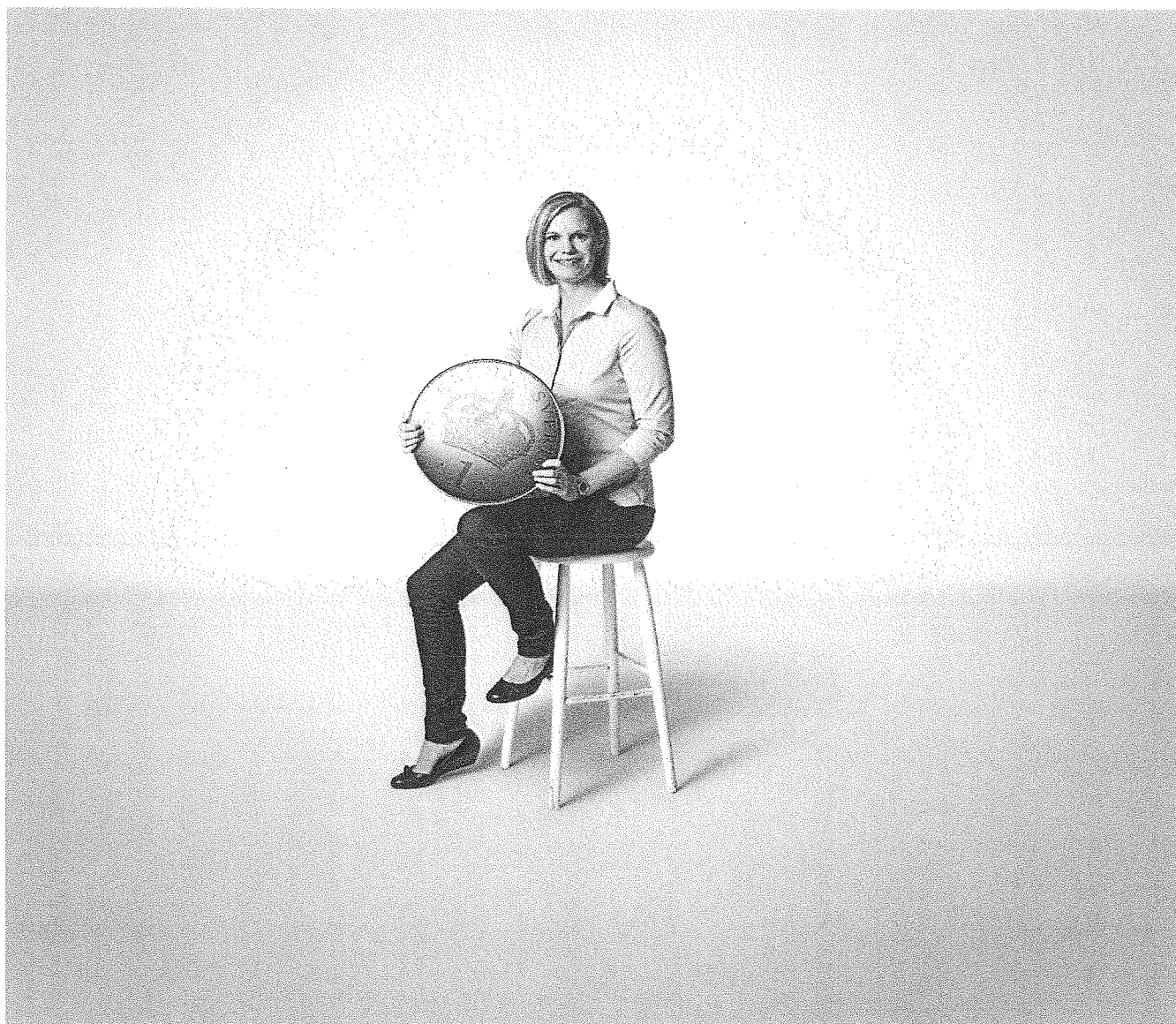

Årsredovisning

BRF FURAN 7
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769623-1229

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



Ordföranden har ordet

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

Under verksamhetsåret har den påbörjade fasadrenoveringen liksom målning av taken slutförts, och det är styrelsens åsikt att renoveringsprojekt av denna storleksordning inte kommer att vara nödvändiga under många år framöver.

Ovannämnda åtgärder har varit nödvändiga på grund av tidigare eftersatt underhåll, men kommer att avsevärt höja fastighetens totala värde.

Bland övriga kostnadskrävande åtgärder kan nämnas reparation och underhåll av hissar samt utbyte av cirkulationspumpar.

Under året har en lägenhet med hyresrätt sålts och ombildats till bostadsrätt, vilket har givit föreningen ett välbehövligt ekonomiskt tillskott. Försäljning av ytterligare en hyresrätt har förberetts och kommer att verkställas i början av år 2015. De samlade vinsterna vid sådana lägenhetsförsäljningar uppgick per 2014-12-31 till 2 518 514 kronor och redovisas i balansräkningen som bundet eget kapital, upplåtelseavgifter, se not 12. Vid slutet av verksamhetsåret fanns 11 hyresrätter i bostadsrättsföreningen. Marknadsvärdet för de osålda lägenheterna uppgår till ca 15-20 miljoner kronor.

Jag vill i sammanhanget poängtera vikten av att boende, vilka planerar genomföra ombyggnader, kontaktar styrelsen för att få åtgärderna godkända enligt gällande byggnorm.

Eftersom bostadsrättsföreningen är nystartad, behöver föreningen skapa långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar. Styrelsen har arbetat aktivt med olika åtgärder för att bygga upp reserver för det framtida underhållet och skapa förutsättningar för amortering av lån, och som ett led i dessa strävanden beslutat om en höjning av avgifterna med 7% från och med 2015-01-01. En bidragande orsak till höjningen har också varit genomförda och aviserade avgiftshöjningar från framför allt kommunala servicebolag.

För hyresgästerna har hyreshöjningen varit cirka 1 %.

Årets underskott beror på att kostnaden för avskrivningar har, i jämförelse med 2013, ökat från 321 822 kr till 829 239 kr. Gjorda avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden men därutöver naturligtvis många informella kontakter.

Den så kallade Trivselgruppen har under året anordnat två sammankomster 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 tveklöst bidrar till en positiv utveckling för alla och som kan begränsa framtida avgiftshöjningar.

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 ansvarsförbindels	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FURAN 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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 m ²
Total bostadsarea:	6 124 m ²
Varav hyresrätter:	983 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 7 %. Efter förhandlingar med hyresgästföreningen beslutades att hyrorna höjs med 1,3 %.

Höjningarna sker från 1 januari 2015. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 507,73 kr per kvm och år och hyrorna till 1007,05 kr per kvm och år för 2014.

Underhåll och underhållsfond

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2012	
OVK-åtgärder	2012	
Byte o renov. Balkongdörrar	2012	
Målning fönster	2012	Har slutförts under året
Fasadarbeten	2013	Har slutförts under året
Takmålning	2013	Har slutförts under året

Förvaltning

Från den 18 november 2013 har föreningen tecknat avtal med Riksbyggen gällande ekonomisk förvaltning och med Trädgård & Fastighets-Service AB samt JP Fastighetsservice AB för teknisk förvaltning.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Trädgårds & Fastighetsserv. AB	
o JP Fastighetsservice AB	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Alt Hiss AB o Inspecta	Hissar
Telge Energi	El
Bredbandsbolaget	TV, internet, telefoni

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter	Utsedd av	
Leif Åkesson	Ordförande	Stämman 2015
Peter Sunnanek	Sekreterare	Stämman 2015
Susanne Lindberg	Ledamot	Stämman 2015
Mats Thörnblad	Ledamot	Stämman 2015
Göte Sandberg	Ledamot	Stämman 2015
Styrelsesuppleanter		
Jennie Johansson	Stämman	2015
Göran Törnqvist	Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Nils Fredrik Aurelius
Jimmy Danielsson

Stämman
Stämman

Firmateckning

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

Ekonomi

Justerat resultat med hänsyn taget till avsättning underhållfond, 122 474 kr visar ett underskott på 381 483 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning p g a ökade driftskostnader och ökade avskrivningar. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7 % från 1 januari 2015.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 829 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 448 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 st.

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 st överlåtelser av bostadsrätter skett varav 1 st är upplåtelse.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 11 st som upplåts med hyresrätt.

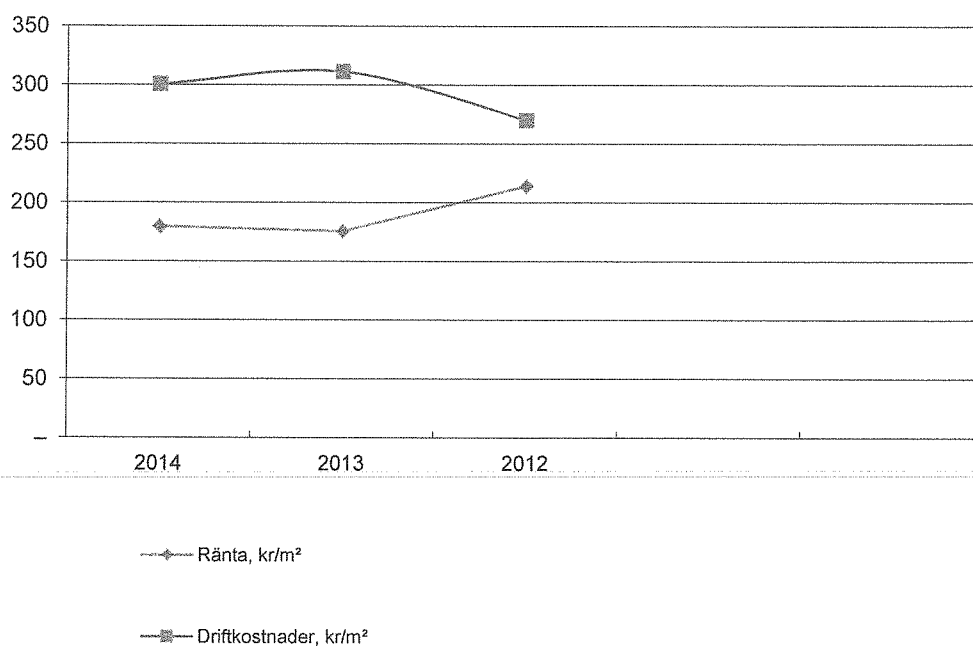
Föreningen har under året sålt en lägenhet; O2-1201, insats 991 107 kr , upplåtelseavgift 508 893 kr.

Under det kommande verksamhetsåret har föreningen sålt ytterligare en lägenhet, O4-1204 med tillträde 1 februari. Handpenning på 280 000 kr har betalats under 2014 och resterande belopp 2 520 000 kr på tillträdesdagen.

Anslutningsgrad	År	Insats
Bostadsrättsägare insats i kr	2013	70 504 216 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2014	71 495 323 kr
Hyresgäst insats i kr	2013	14 864 283 kr
Hyresgäst insats i kr	2014	13 873 176 kr

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	3 635	3 531	3 481
Årets resultat	- 381	132	- 372
Resultat efter finansiella poster	- 381	132	- 372
Resultat exkl avskrivn. o inkl. avsättn. fond	448	454	- 77
Avsättning till underhållsfond kr/m²	20	20	20
Balansomslutning	112 908	111 603	108 850
Soliditet	64%	64%	62%
Likviditet	282%	311%	180%
Driftkostnader, kr/m²	301	311	270
Ränta, kr/m²	179	175	214
Underhållsfond, kr/m²	60	40	20
Lån, kr/m²	4 817	4 817	6 287
Genomsnittsränta %	2,77%	2,75%	3,21%

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-1 542 217
Årets resultat före fondförändring	-381 483
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-122 474
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-2 046 174

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-2 046 174

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

n

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 619 680	3 514 083
Övriga rörelseintäkter	2	15 351	16 444
Summa rörelseintäkter,		3 635 031	3 530 527
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 841 043	-1 907 084
Fastighetsadministration	4	- 203 228	- 146 612
Personalkostnader	5	- 54 358	- 53 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 829 239	- 321 822
Summa rörelsekostnader		-2 927 868	-2 428 674
Rörelseresultat		707 163	1 101 853
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella		–	66 296
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	10 474	38 156
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 099 121	-1 074 391
Summa finansiella poster		-1 088 647	- 969 940
Resultat efter finansiella poster		- 381 483	131 913
Årets resultat		- 381 483	131 913

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	110 669 670	108 841 405
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 762	5 016
Summa materiella anläggningstillgångar		110 673 432	108 846 421
Summa anläggningstillgångar		110 673 432	108 846 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 126	–
Skattekonto		202	92
Summa kortfristiga fordringar		6 328	92
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 228 031	2 756 430
Summa kassa och bank		2 228 031	2 756 430
Summa omsättningstillgångar		2 234 359	2 756 522
SUMMA TILLGÅNGAR		112 907 791	111 602 943

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 293 837	72 513 837
Fond för yttre underhåll		367 422	244 948
Summa bundet eget kapital		<u>74 661 259</u>	<u>72 758 785</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 664 691	-1 674 130
Årets resultat		- 381 483	131 913
Summa fritt eget kapital		<u>-2 046 174</u>	<u>-1 542 217</u>
Summa eget kapital		<u>72 615 085</u>	<u>71 216 568</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	29 500 000	29 500 000
Övriga långfristiga skulder	13	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>39 500 000</u>	<u>39 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 390	100 160
Skatteskulder		88 577	157 251
Övriga kortfristiga skulder		79 552	3 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	505 187	625 251
Summa kortfristiga skulder		<u>792 706</u>	<u>886 375</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 907 791</u>	<u>111 602 943</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetlånen		46 600 000	46 600 000
Summa ställda säkerheter		<u>46 600 000</u>	<u>46 600 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-381 483	131 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	829 239	321 822
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-66 296
	447 756	387 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	447 756	387 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 236	334 877
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-93 669	-1 524 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 851	-801 809
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-2 656 250	-4 732 696
Investeringar i inventarier	0	-6 270
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0	146 887
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 656 250	-4 592 079
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	1 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 780 000	3 145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 780 000	4 145 000
Årets kassaflöde	-528 399	-1 248 888
Likvida medel vid årets början	2 756 430	4 005 319
Likvida medel vid årets slut	2 228 031	2 756 430

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

10

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2114
Standardförbättringar	Linjär	100	2114
Inventarier	Linjär	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 610 256	2 486 379
Hyor, bostäder	989 936	1 008 216
Hyor, lokaler	19 488	19 488
	3 619 680	3 514 083

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	–	7 338
Övriga ersättningar	2 097	–
Påminnelseavgifter	1 200	–
Återvunna fordringar	9 304	–
Inkassoinkäkter	2 750	–
Övriga intäkter	–	9 107
	15 351	16 444

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	261 909	311 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80 212	79 860
Försäkringspremier	51 341	50 192
Kabel- och digital-TV	21 740	21 680
Fastighetsskötsel	73 113	105 663
Trädgårdsskötsel	10 239	–
Systematiskt brandskyddsarbete	17 860	–
Städ	59 339	19 142
Obligatoriska besiktningar, hissar	15 589	12 618
Bevakningskostnader	3 948	3 876
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	7 500	625
Snö- och halkbekämpning	5 405	54 768
Förbrukningsmateriel	17 339	20 424
Vatten	240 331	226 103
El	117 070	177 561
Uppvärmning	718 657	703 773
Sophantering och återvinning	139 451	118 965
	1 841 043	1 907 084

Not 4 Fastighetsadministration

Förhandlingsersättning	2 016	2 016
Fritidsmedel	1 149	–
Förvaltningsarvode	74 876	41 492
Lokalkostnader	400	800

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga administrationskostnader	1 130	900
Annosering	1 200	–
IT-kostnader	369	324
Juridiska kostnader	3 588	600
Arvode, yrkesrevisorer	20 000	20 450
Övriga förvaltningskostnader	4 965	–
Kreditupplysningar	–	344
Kontorsmateriel	675	–
Telefon och porto	4 472	2 310
Tidskrifter och facklitteratur	742	–
Medlems- och föreningsavgifter	12 288	8 000
Konsultarvoden	73 800	66 800
Bankkostnader	1 559	2 576
	<u>203 228</u>	<u>146 612</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 497	43 998
Utbildning, förtroendevalda	600	–
Summa	<u>45 097</u>	<u>43 998</u>
Sociala kostnader	9 261	9 158
	<u>54 358</u>	<u>53 156</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, standardförbättringar	827 985	320 568
Inventarier	1 254	1 254
	<u>829 239</u>	<u>321 822</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	425	20
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	–
Övriga ränteintäkter	9 886	38 136
	<u>10 474</u>	<u>38 156</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 097 586	1 073 440
Övriga räntekostnader	1 535	951
	<u>1 099 121</u>	<u>1 074 391</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 437 611	73 437 611
Mark	29 360 389	29 360 389
Standardförbättringar	6 704 519	1 971 823
	<u>109 502 519</u>	<u>104 769 823</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	2 656 250	4 732 696
	<u>2 656 250</u>	<u>4 732 696</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>112 158 769</u>	<u>109 502 519</u>

2014-12-31 2013-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 587 500	- 293 750
Standardförbättringar	- 73 614	- 46 796

	<u>- 661 114</u>	<u>- 340 546</u>
--	------------------	------------------

Årets avskrivning byggnader

- 734 376 - 293 750

Årets avskrivning standardförbättringar

- 93 609 - 26 818

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-1 489 099</u>	<u>- 661 114</u>
--	-------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**110 669 670 108 841 405****Varav****29 360 389 29 360 389**

Taxeringsvärden

bostäder

65 800 000 65 800 000

lokaler

- -

Totalt taxeringsvärde

	<u>65 800 000</u>	<u>65 800 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

46 000 000 46 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	6 270	-
	<u>6 270</u>	<u>-</u>

Årets anskaffningar

Inventarier	-	6 270
	<u>-</u>	<u>6 270</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>6 270</u>	<u>6 270</u>
--	--------------	--------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 1 254	-
	<u>- 1 254</u>	<u>-</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 1 254	- 1 254
	<u>- 1 254</u>	<u>- 1 254</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>- 2 508</u>	<u>- 1 254</u>
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**3 762 5 016****Not 11 Kassa och bank**

Handkassa

2 128 2 128

Bankmedel

1 778 032 2 379 215

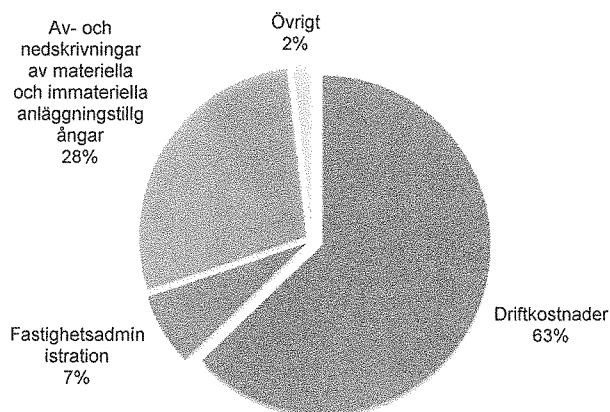
Förvaltningskonto i Swedbank

447 871 375 087

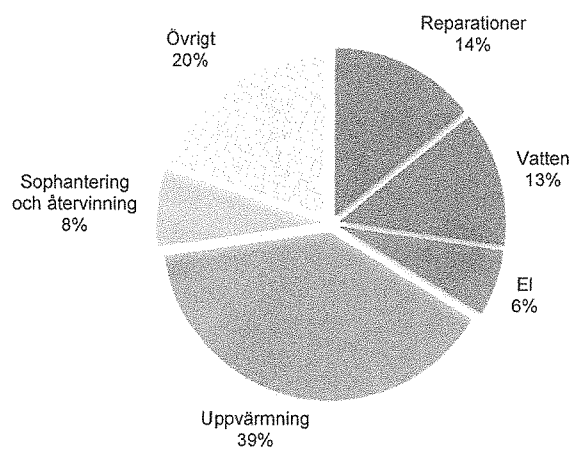
	<u>2 228 031</u>	<u>2 756 430</u>
--	------------------	------------------

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 841 043	1 907 084
Fastighetsadministration	203 228	146 612
Personalkostnader	54 358	53 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	829 239	321 822
Summa kostnader	2 927 868	2 428 674



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	261 909	311 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80 212	79 860
Försäkringspremier	51 341	50 192
Kabel- och digital-TV	21 740	21 680
Fastighetsskötsel	73 113	105 663
Trädgårdsskötsel	10 239	0
Systematiskt brandskyddsarbete	17 860	0
Städ	59 339	19 142
Obligatoriska besiktningar, hissar	15 589	12 618
Bevakningskostnader	3 948	3 876
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	7 500	625
Snö- och halkbekämpning	5 405	54 768
Förbrukningsmateriel	17 339	20 424
Vatten	240 331	226 103
El	117 070	177 561
Uppvärmning	718 657	703 773
Sophantering och återvinning	139 451	118 965
Summa driftkostnader	1 841 043	1 907 084



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6124

6124

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	42,77	50,92
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13,10	13,04
Försäkringspremier	8,38	8,20
Kabel- och digital-TV	3,55	3,54
Fastighetsskötsel	11,94	17,25
Trädgårdsskötsel	1,67	0,00
Systematiskt brandskyddsarbete	2,92	0,00
Städ	9,69	3,13
Obligatoriska besiktningar, hissar	2,55	2,06
Bevakningskostnader	0,64	0,63
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	1,22	0,10
Snö- och halkbekämpning	0,88	8,94
Förbrukningsmateriel	2,83	3,34
Vatten	39,24	36,92
El	19,12	28,99
Uppvärmning	117,35	114,92
Sophantering och återvinning	22,77	19,43
Summa driftkostnader	300,63	311,41

41

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

17

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 009 621	70 504 216	244 948	-1 674 130	131 913
Disposition enl årsstämmbeslut				131 913	- 131 913
Förändring av underhållsfond					
Avsättning till underhållsfond			122 474	- 122 474	
Ianspråktagande av underhållsfond			—	—	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	508 893	1 271 107			
Årets resultat					- 381 483
Vid årets slut	2 518 514	71 775 323	367 422	-1 664 691	- 381 483

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 500 000	29 500 000
Övriga långfristiga skulder	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	39 500 000	39 500 000

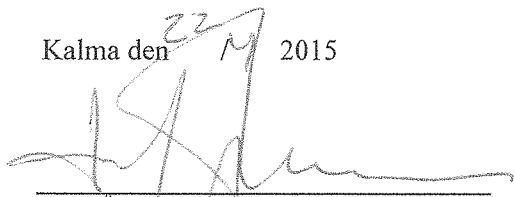
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,75%	2015-01-30	11 000 000			11 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,32%	2017-10-30	12 000 000			12 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,00%	2016-10-30	6 500 000			6 500 000
			29 500 000			29 500 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

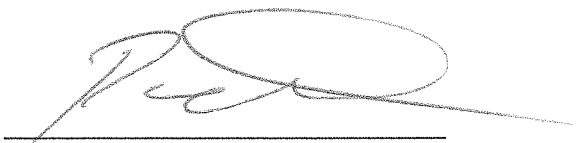
Upplupna räntekostnader	119 668	137 607
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	130 824
Upplupna elkostnader	12 343	19 699
Upplupna värmekostnader	85 012	114 477
Upplupna kostnader för renhållning	2 514	6 064
Upplupna kostnader förvaltningsarvode	—	8 735
Upplupna kostnader drift/underhåll	21 314	8 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 336	199 595
	505 187	625 251

2014-12-31 2013-12-31

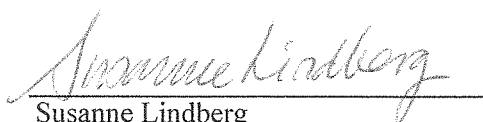
Kalma den ²³ 19 2015



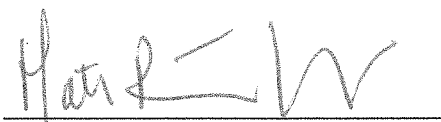
Leif Akesson



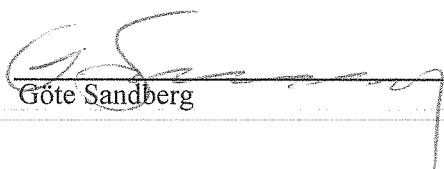
Péter Sunnanek



Susanne Lindberg

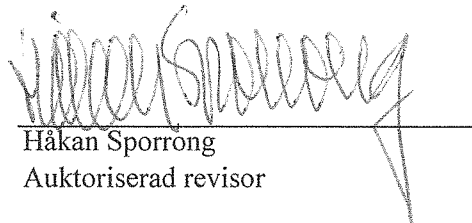


Mats Thörnblad



Göte Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 APRIL 2015



Håkan Sporrang
Auktoriserad revisor

BRF FURAN 7

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar 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



Sporrøng & 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 2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furan 7 för år 2014.

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 ersättningsskyldig 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 23 april 2015


Håkan Sporrong
Auktoriserad revisor Far