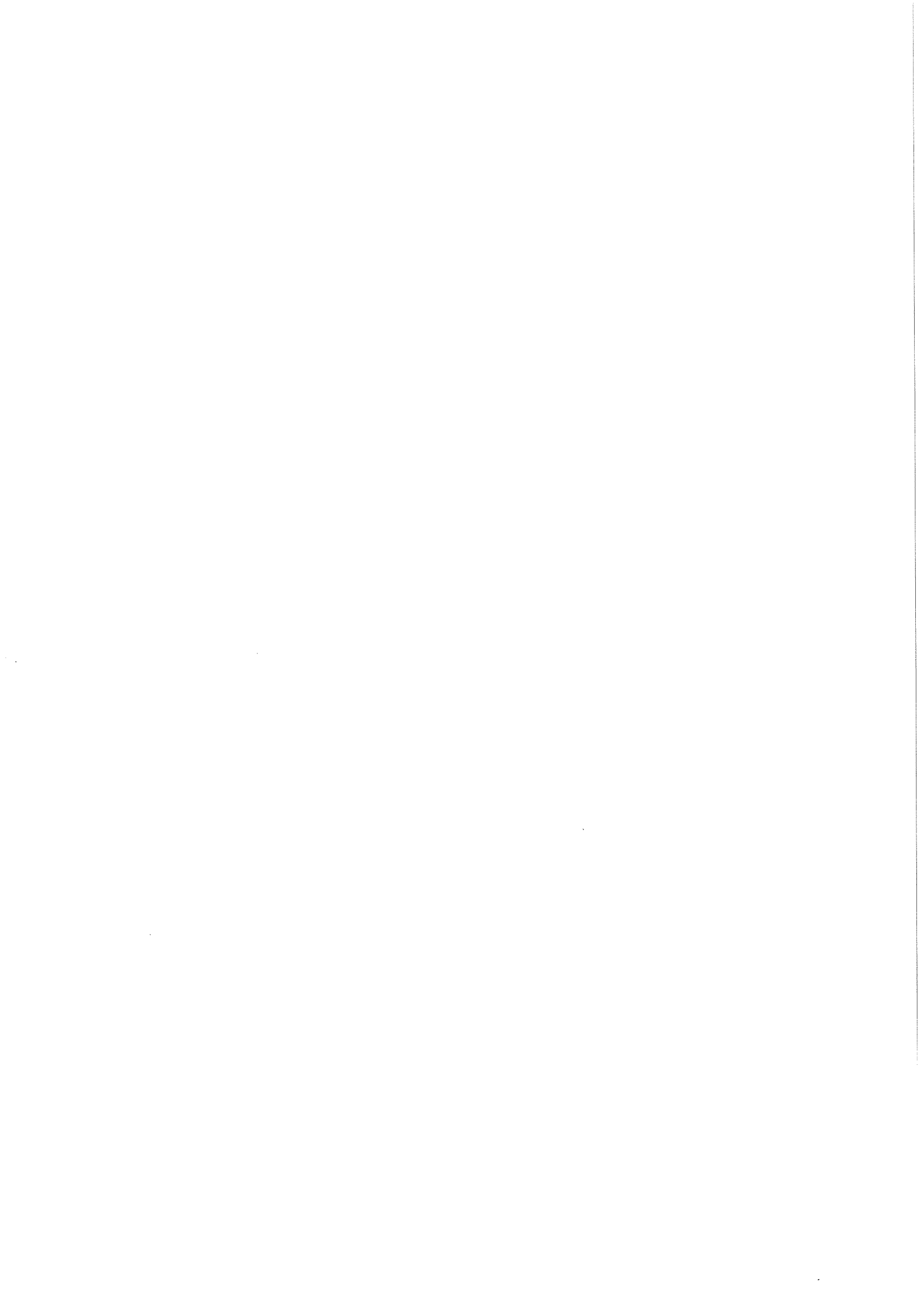


# Årsredovisning

BRF FURAN 7  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769623-1229

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

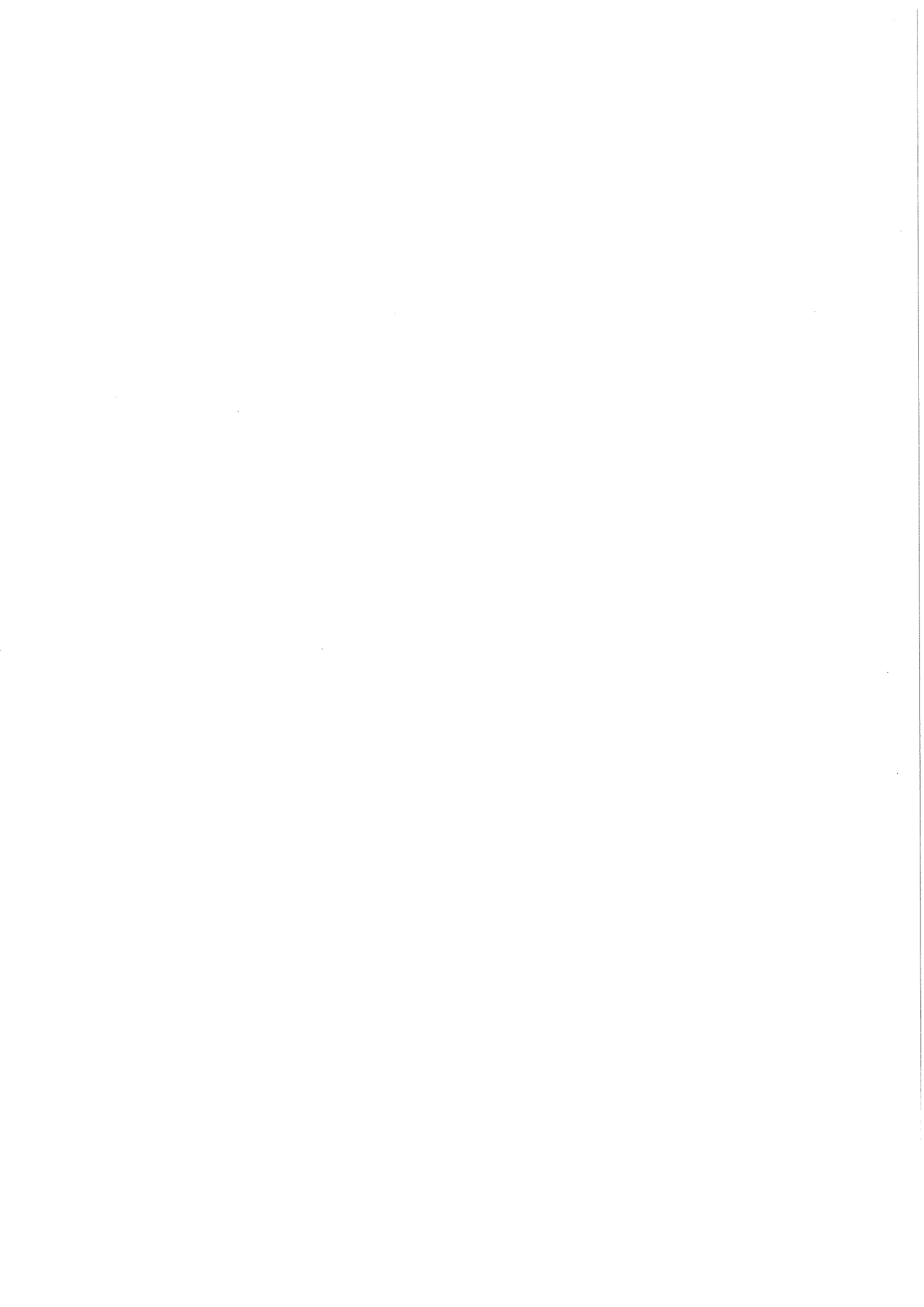




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FURAN 7 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor  
om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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 nyttnande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Furan 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 66 lägenheter 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	6 124 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	835 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	75 151 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Trädgårds & Fastighets-Service AB samt JP Fastighetsservice AB med teknisk förvaltning.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

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

Efter den senaste stämman 2016-05-31 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Peter Sunnanek	Ordförande	Stämman	2017
Susanne Lindberg	Ledamot	Stämman	2017
Mats Törnblad	Ledamot	Stämman	2017
Ingvar Sandberg	Ledamot	Stämman	2017
Birgitta Hjalmarsson	Ledamot	Stämman	2017

**Styrelsesuppleanter**

Jennie Glantz	Stämman	2017
Göran Törnqvist	Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Ernst & Young AB		

**Valberedning**

Nils Fredrik Aurelius	Stämman
Jimmie Danielsson	Stämman
Leif Åkesson	Stämman

**Firmateckning**

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2017-01-01.

Efter hyresförhandlingar med hyresgästföreningen 2015 beslutades att hyrorna höjs med 0,5 % från 1 januari 2016 resp. 1 januari 2017 (2-årsavtal).

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 554 kr per kvm och år och hyrorna till 986 kr per kvm och år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 596 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll och tillkommande

utgifter (standardförbättringar)	År	Kostnad
Takrenovering	2012	327 500 kr
OVK-åtgärder	2012	191 915 kr
Byte och renov. balkongdörrar	2012	228 658 kr
Målning fönster	2012/2013/2014	2 198 750 kr
Fasadarbeten	2013/2014	5 619 946 kr
Takmålning	2013/2014	600 000 kr
Renovering av fem trapphus	2016	456 651 kr

### Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Målningsarbete (fönster o hissar)	124
Balkonger	28

### Planerat underhåll

Inga större planerade underhållsåtgärder har beslutats för kommande verksamhetsår.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 122 474 kr och ianspråktangande av underhållsfond 151 125 kr visar ett underskott på 448 393 kr.

Större avvikelser mot budget är att kostnaden för reparationer blev 346 000 kr högre än beräknat och kostnaden för uppvärmning med 23 000 kr. När det gäller reparationer beror avvikelsen på att styrelsen beslutade om målning av föreningens fem trapphus. Dock blev kostnaderna för vatten och el lägre mot budget med sammanlagt 89 000 kr.

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 500 000 kr på ett utav sina lån (not 15) vilket har medfört att räntekostnaderna har blivit något lägre mot budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 181% till 146%.

I resultatet ingår avskrivningar med 832 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 354 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Sedan bildandet 2011 har föreningen sålt nio hyreslägenheter med vinst. De samlade vinsterna uppgick per 2016-12-31 till 4 057 384 kr och redovisas i det egna kapitalet som upplåtelseavgifter. Nio lägenheter är fortfarande hyresrätter om totalt 835 kvm. Insatsvärdet för dessa osålda lägenheter är 11 602 046 kr och vid ett fiktivt försäljningspris på 25 000 kr per kvm kan dessa lägenheter värderas till ca 20 Mkr. Föreningen har per 2016-12-31 långfristiga skulder om 34 Mkr och har sedan bildandet 2011 amorterat 9 Mkr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

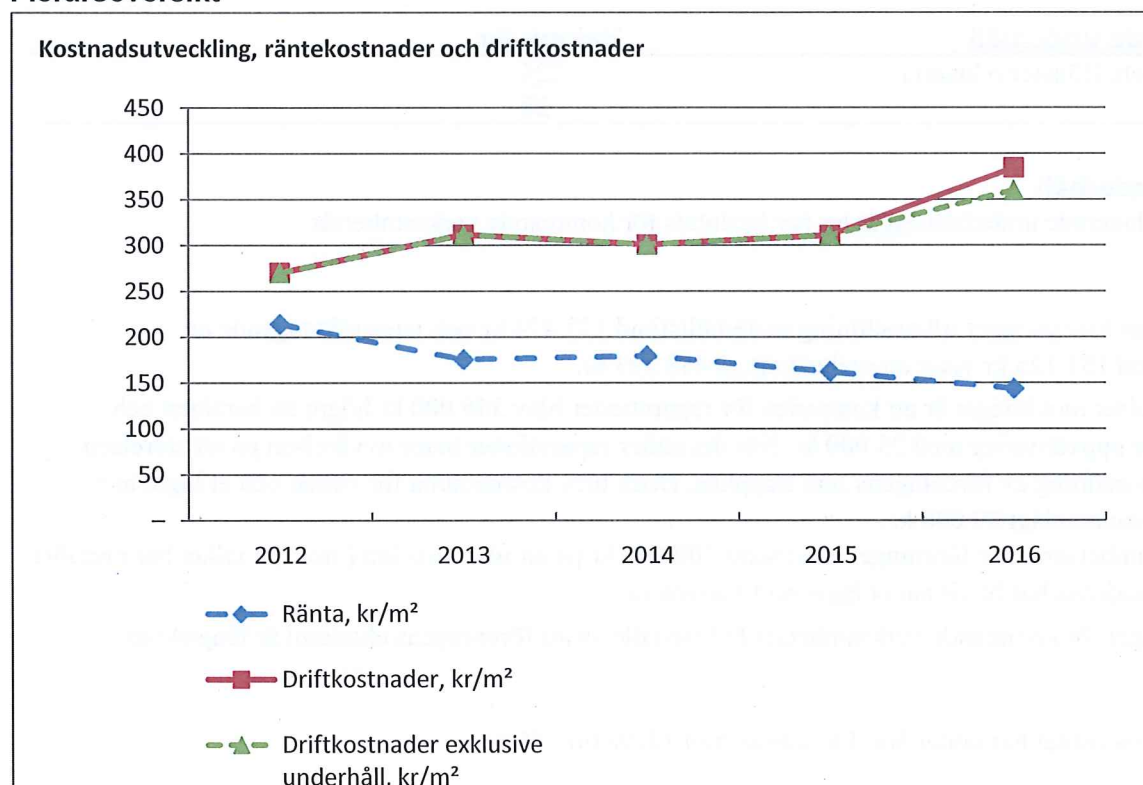
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st varav 2 st var upplåtelse).



Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 9 st som upplåts med hyresrätt.

Anslutningsgrad	År	Insats
Bostadsrättsägare insats i kr	2013	70 504 216 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2014	71 495 323 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2015	73 766 453 kr
Hyresgäst insats i kr	2013	14 864 283 kr
Hyresgäst insats i kr	2014	13 873 176 kr
Hyresgäst insats i kr	2015	11 602 046 kr

### Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 764	3 740	3 620	3 514	3 440
Resultat efter finansiella poster	- 477	- 204	- 381	132	- 372
Årets resultat	- 477	- 204	- 381	132	- 372
Resultat exklusive avskrivningar	354	627	448	454	- 77
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	232	505	325	331	- 199
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	20	20	20	20	20
Balansomslutning	110 434	111 165	112 908	111 603	108 356
Soliditet	68%	68%	64%	64%	62%
Likviditet	146%	181%	282%	311%	180%
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	384	311	301	311	270
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	360	311	301	311	270
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	144	162	179	175	214
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	75	80	60	40	20
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 552	5 634	6 450	6 450	6 287
Genomsnittsränta %	2,56%	2,67%	2,77%	2,75%	3,21%



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 057 384	73 766 453	489 896	-2 168 648	- 204 111
Disposition enl. årsstämmobeslut			-	- 204 111	204 111
Förändringa av undrehållsfond				28 651	
Reservering underhållsfond			122 474		
Ianspråktagande av underhållsfond			- 151 125		
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-	-			
Årets resultat					- 477 043
Vid årets slut	4 057 384	73 766 453	461 245	-2 344 108	- 477 044

## Resultatdisposition

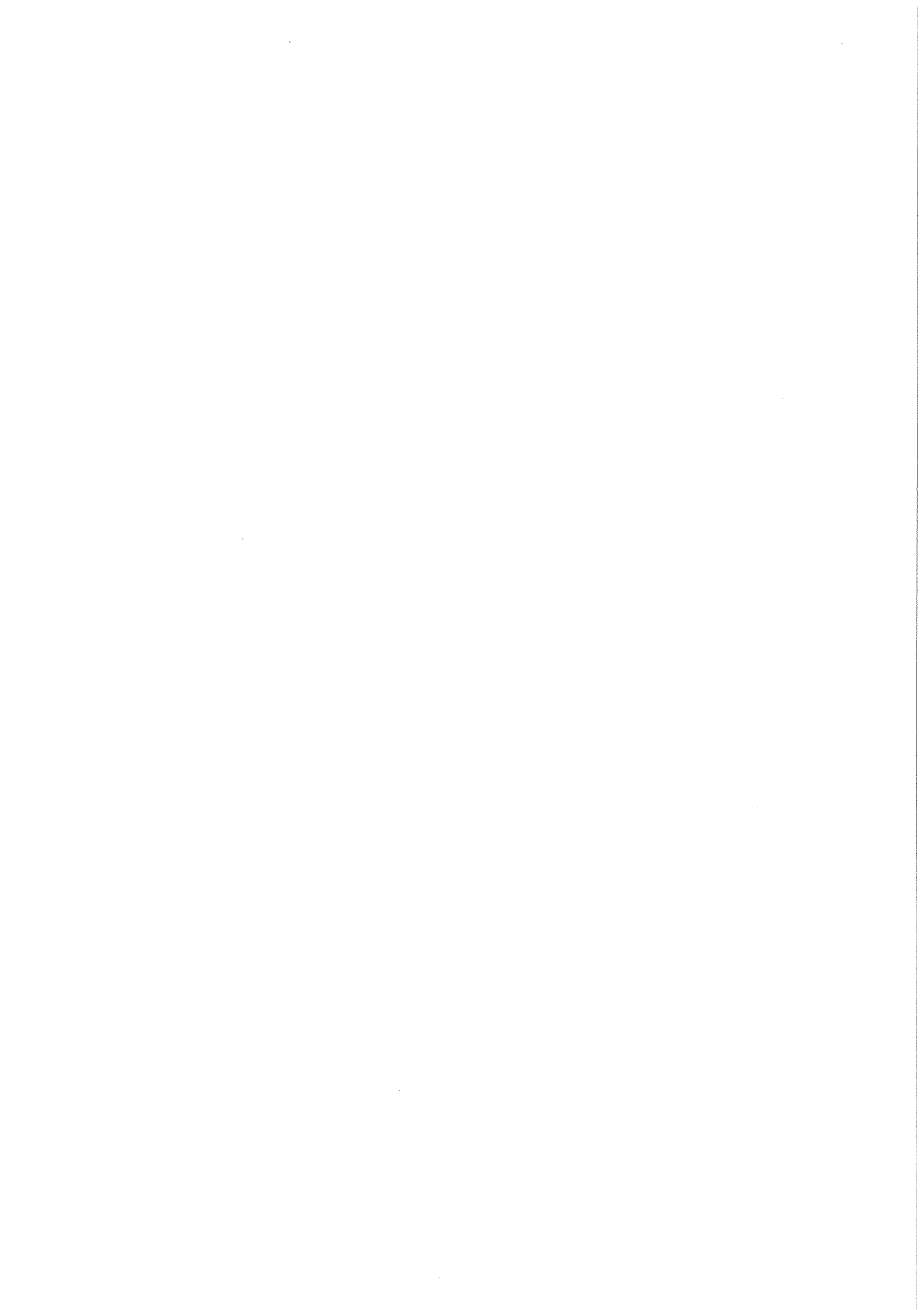
## Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-2 372 759
Årets resultat före fondförändring	-477 043
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-122 474
Årets ianspråktagande av underhållsfond	151 125
Summa underskott	-2 821 151

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-2 821 151

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



# Resultaträkning

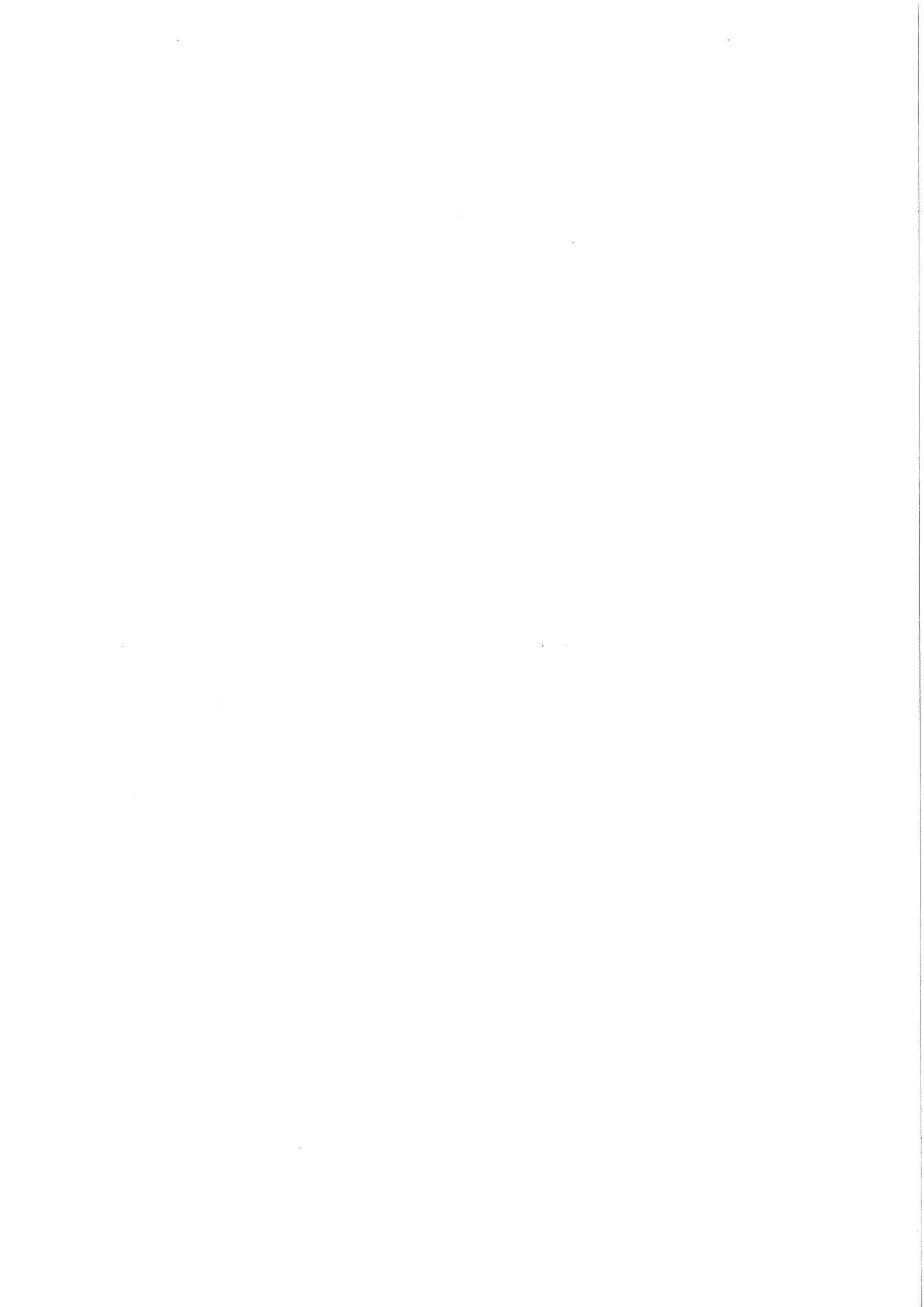
Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 764 231	3 739 567
Övriga rörelseintäkter	3	3 172	4 406
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		3 767 403	3 743 973
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader och övriga kostnader	4,5	-2 478 150	-2 072 179
Personalkostnader	6	- 55 964	- 53 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 831 512	- 831 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 365 626	-2 957 108
<b>Rörelseresultat</b>		<b>401 777</b>	<b>786 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande	8	223	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 879 043	- 991 679
<b>Summa finansiella poster</b>		- 878 820	- 990 977
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 477 043</b>	<b>- 204 112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 477 043</b>	<b>- 204 112</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	109 013 700	109 841 685
Inventarier, verktyg och installationer	11	8 073	11 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 021 773</b>	<b>109 853 285</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 021 773</b>	<b>109 853 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	693
Skattekonto		2 135	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 881	–
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 016</b>	<b>977</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>300 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 401 601	1 010 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 401 601</b>	<b>1 010 311</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 412 617</b>	<b>1 311 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 434 390</b>	<b>111 164 573</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 823 837	77 823 837
Underhållsfond		461 245	489 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 285 082</b>	<b>78 313 733</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 344 108	-2 168 648
Årets resultat		- 477 043	- 204 111
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 821 151</b>	<b>-2 372 759</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 463 931</b>	<b>75 940 974</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	34 000 000	34 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 000 000</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		202 314	97 115
Skatteskulder		7 890	5 647
Övriga skulder		76 840	81 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	683 415	539 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>970 459</b>	<b>723 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 434 390</b>	<b>111 164 573</b>



## Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2114
Standardförbättringar	Linjär	100	2114
Inventarier	Linjär	5	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

### Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 935 863	2 889 772
Hyror, bostäder	808 880	839 748
Hyror, lokaler	19 488	19 488
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 9 441
	<b>3 764 231</b>	<b>3 739 567</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	1 612	1 706
Påminnelseavgifter	1 020	1 140
Inkassointäkter	540	1 560
	<b>3 172</b>	<b>4 406</b>

### Not 4 Driftkostnader

Reparationer	595 518	315 359
Underhåll	151 125	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	85 187	81 960
Försäkringspremier	53 586	50 612
Kabel- och digital-TV	10 846	5 272
Fastighetsskötsel	69 811	82 297
Trädgårdsskötsel	15 078	10 663
Städning gemensamma utrymmen	64 228	66 525
Sotning	–	37 313
Obligatoriska besiktningar	14 721	12 683
OVK	–	40 282
Bevakningskostnader	4 125	3 995
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	7 500	7 500
Snö- och halkbekämpning	4 440	1 455



**2016-12-31 2015-12-31**

Förbrukningsmateriel	12 734	3 376
Rep- och underhåll installationer	1 631	2 188
Vatten	220 869	220 190
El	100 422	101 016
Uppvärmning	782 671	722 448
Sophantering och återvinning	158 652	137 962
	<b>2 353 144</b>	<b>1 903 096</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	4 434	5 754
Förhandlingsersättning	1 296	1 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	81 174	80 437
Lokalkostnader	400	–
Annonsering	–	600
Övriga adm. kostnader	2 568	1 130
IT-kostnader	388	388
Juridiska kostnader	450	2 775
Arvode, yrkesrevisorer	22 500	20 625
Övriga förvaltningskostnader	4 400	1 800
Telefon och porto	5 139	4 342
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	687
Tidskrifter och facklitteratur	1 007	795
Konsultarvoden	–	47 000
Bankkostnader	1 250	1 250
	<b>125 006</b>	<b>169 083</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 497	44 400
Summa	<b>44 497</b>	<b>44 400</b>
Sociala kostnader	11 467	9 017
	<b>55 964</b>	<b>53 417</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	827 985	827 985
Inventarier och verktyg	3 527	3 527
	<b>831 512</b>	<b>831 512</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	174	102
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	476
Övriga ränteintäkter	–	124
	<b>223</b>	<b>702</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	879 043	991 319
Övriga räntekostnader	–	360
	<b>879 043</b>	<b>991 679</b>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 477 043 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

2016-12-31 2015-12-31

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -448 393 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

### Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 437 611	73 437 611
Mark	29 360 389	29 360 389
Tillkommande utgifter	9 360 769	9 360 769
	<u>112 158 769</u>	<u>112 158 769</u>
Summa anskaffningsvärden	112 158 769	112 158 769
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 056 252	-1 321 876
Standardförbättringar	- 260 832	- 167 223
	<u>-2 317 084</u>	<u>-1 489 099</u>
Årets avskrivning byggnader	- 734 376	- 734 376
Årets avskrivning standardförbättringar	- 93 609	- 93 609
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 145 069</u>	<u>-2 317 084</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>109 013 700</b>	<b>109 841 685</b>
<b>Varav mark</b>	<b>29 360 389</b>	<b>29 360 389</b>
Taxeringsvärden		
bostäder	75 000 000	65 800 000
lokaler	151 000	–
Totalt taxeringsvärde	<u>75 151 000</u>	<u>65 800 000</u>
varav byggnader	48 088 000	46 000 000

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	17 635	6 270
	<u>17 635</u>	<u>6 270</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier	–	11 365
	<u>–</u>	<u>11 365</u>
Summa anskaffningsvärden	17 635	17 635

2016-12-31 2015-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 6 035	- 2 508
	<u>- 6 035</u>	<u>- 2 508</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 3 527	- 3 527
	<u>- 3 527</u>	<u>- 3 527</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 9 562</u>	<u>- 6 035</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 073</b>	<b>11 600</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda driftkostnader, hissbesiktning	3 394	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 487	–
	<u>8 881</u>	<u>–</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	300 000
	<u>–</u>	<u>300 000</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	2 128	2 128
Bankmedel	352 545	253 795
Förvaltningskonto i Swedbank	1 046 928	754 388
	<u>1 401 601</u>	<u>1 010 311</u>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	34 000 000	34 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>34 000 000</u>	<u>34 500 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,12%	2017-01-30	6 500 000		500 000	6 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,57%	2021-07-30	9 500 000			9 500 000
STADSHYPOTEK AB	1,65%	2019-06-01	6 500 000			6 500 000
STADSHYPOTEK AB	3,32%	2017-10-30	12 000 000			12 000 000
			<b>34 500 000</b>		<b>500 000</b>	<b>34 000 000</b>

Långfristig skuld, 34 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	111 197	120 678
Upplupna elkostnader	11 780	10 640
Upplupna värmekostnader	85 979	82 328
Upplupna kostnader för renhållning	5 700	2 775
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	136 834	15 144
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	331 925	307 898
	<u>683 415</u>	<u>539 463</u>

2016-12-31 2015-12-31


**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning

**Summa ställda pantar**

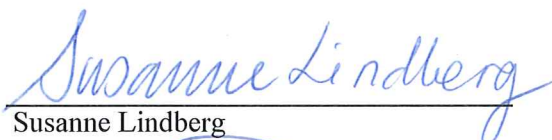
<u>46 600 000</u>	<u>46 600 000</u>
<b>46 600 000</b>	<b>46 600 000</b>

Kalmar den 27/3 2017





---

 Peter Sunnanek



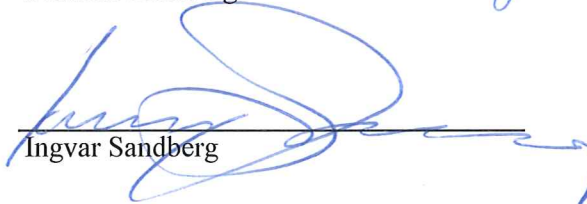

---

 Susanne Lindberg




---

 Mats Törnblad




---


 Ingvar Sandberg




---

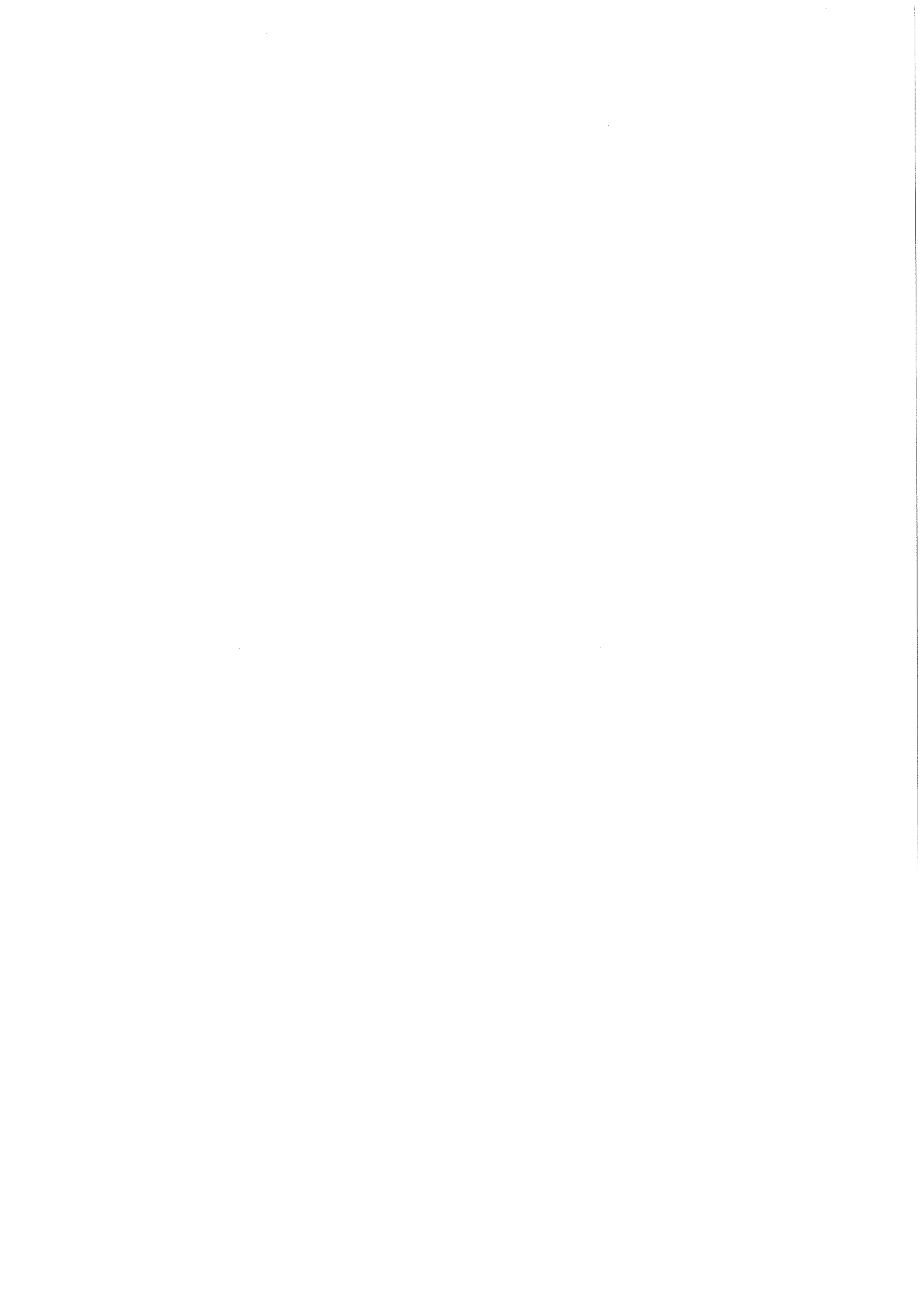
 Birgitta Hjalmarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2017




---

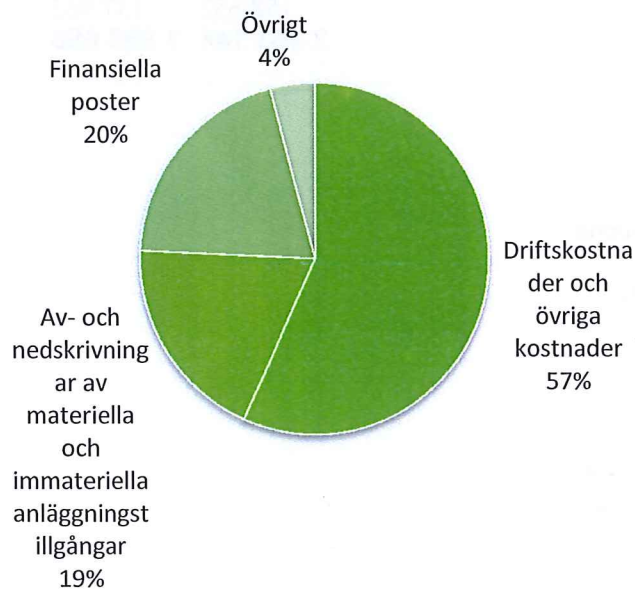
 Franz Lindström  
 Auktoriserad revisor  
 Ernst & Young AB



# Nyckeltal

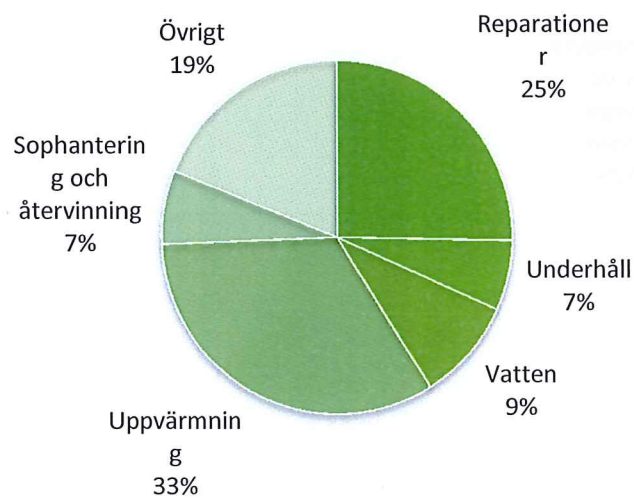
## Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftskostnader och övriga kostnader	2 478 150	2 072 179
Personalkostnader	55 964	53 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgång	831 512	831 512
Finansiella poster	878 820	990 977
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 244 446</b>	<b>3 948 085</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	595 518	315 359
Underhåll	151 125	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	85 187	81 960
Försäkringspremier	53 586	50 612
Kabel- och digital-TV	10 846	5 272
Fastighetsskötsel	69 811	82 297
Trädgårdsskötsel	15 078	10 663
Städning gemensamma utrymmen	64 228	66 525
Sotning	0	37 313
Obligatoriska besiktningar	14 721	12 683
OVK	0	40 282
Bevakningskostnader	4 125	3 995
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	7 500	7 500
Snö- och halkbekämpning	4 440	1 455
Förbrukningsmateriel	12 734	3 376
Rep- och underhåll installationer	1 631	2 188
Vatten	220 869	220 190
El	100 422	101 016
Uppvärmning	782 671	722 448
Sophantering och återvinning	158 652	137 962
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 353 144</b>	<b>1 903 096</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

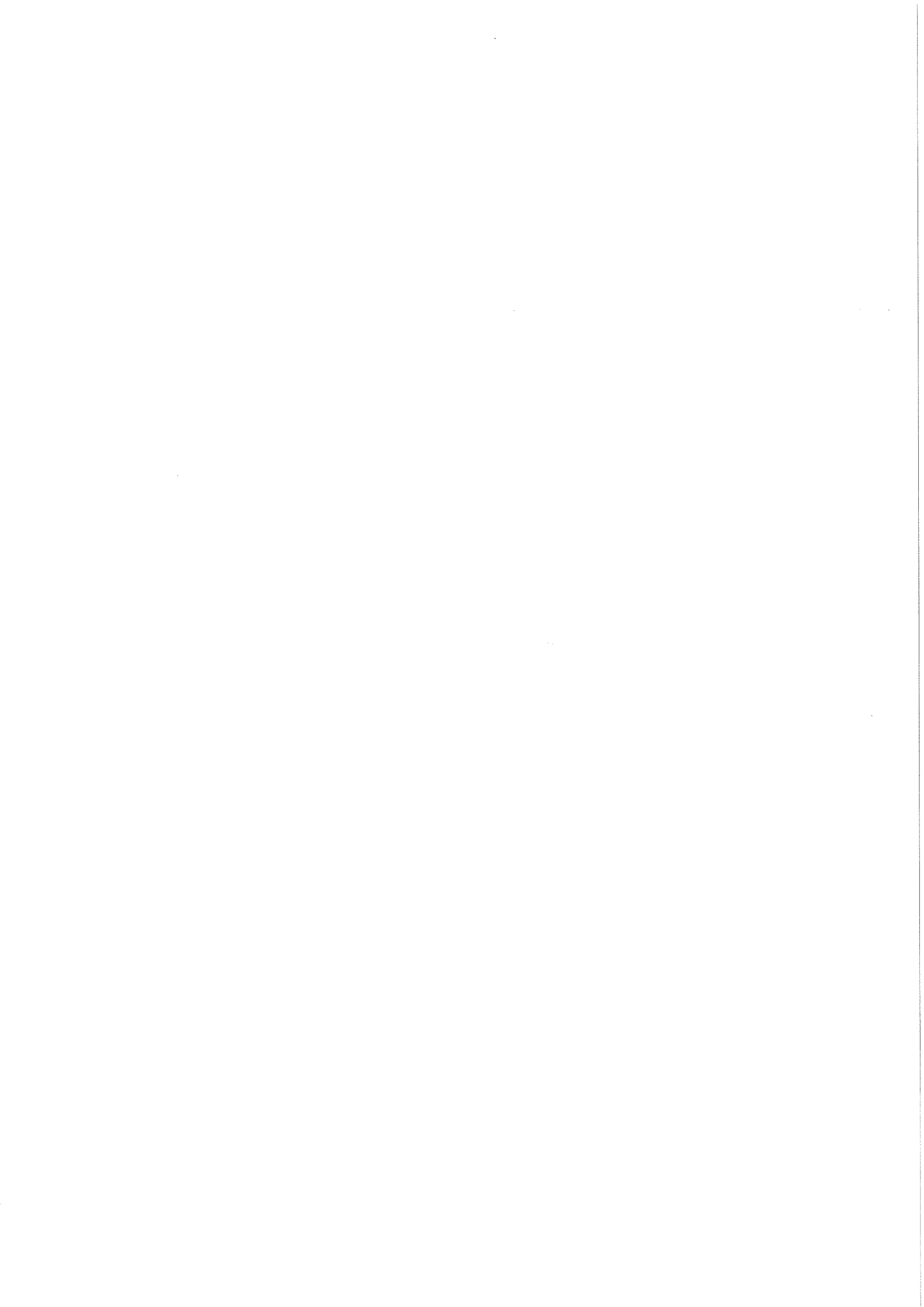
6124

6124

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	97,24	51,50
Underhåll	24,68	0,00
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13,91	13,38
Försäkringspremier	8,75	8,26
Kabel- och digital-TV	1,77	0,86
Fastighetsskötsel	11,40	13,44
Trädgårdsskötsel	2,46	1,74
Städning gemensamma utrymmen	10,49	10,86
Sotning	0,00	6,09
Obligatoriska besiktningar	2,40	2,07
OVK	0,00	6,57
Bevakningskostnader	0,67	0,65
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	1,22	1,22
Snö- och halkbekämpning	0,73	0,24
Förbrukningsmateriel	2,08	0,55
Rep- och underhåll installationer	0,27	0,36
Vatten	36,07	35,96
El	16,40	16,50
Uppvärmning	127,80	117,97
Sophantering och återvinning	25,91	22,53
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>384,25</b>	<b>310,75</b>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Furan 7, org.nr 769623-1229

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Furan 7 för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

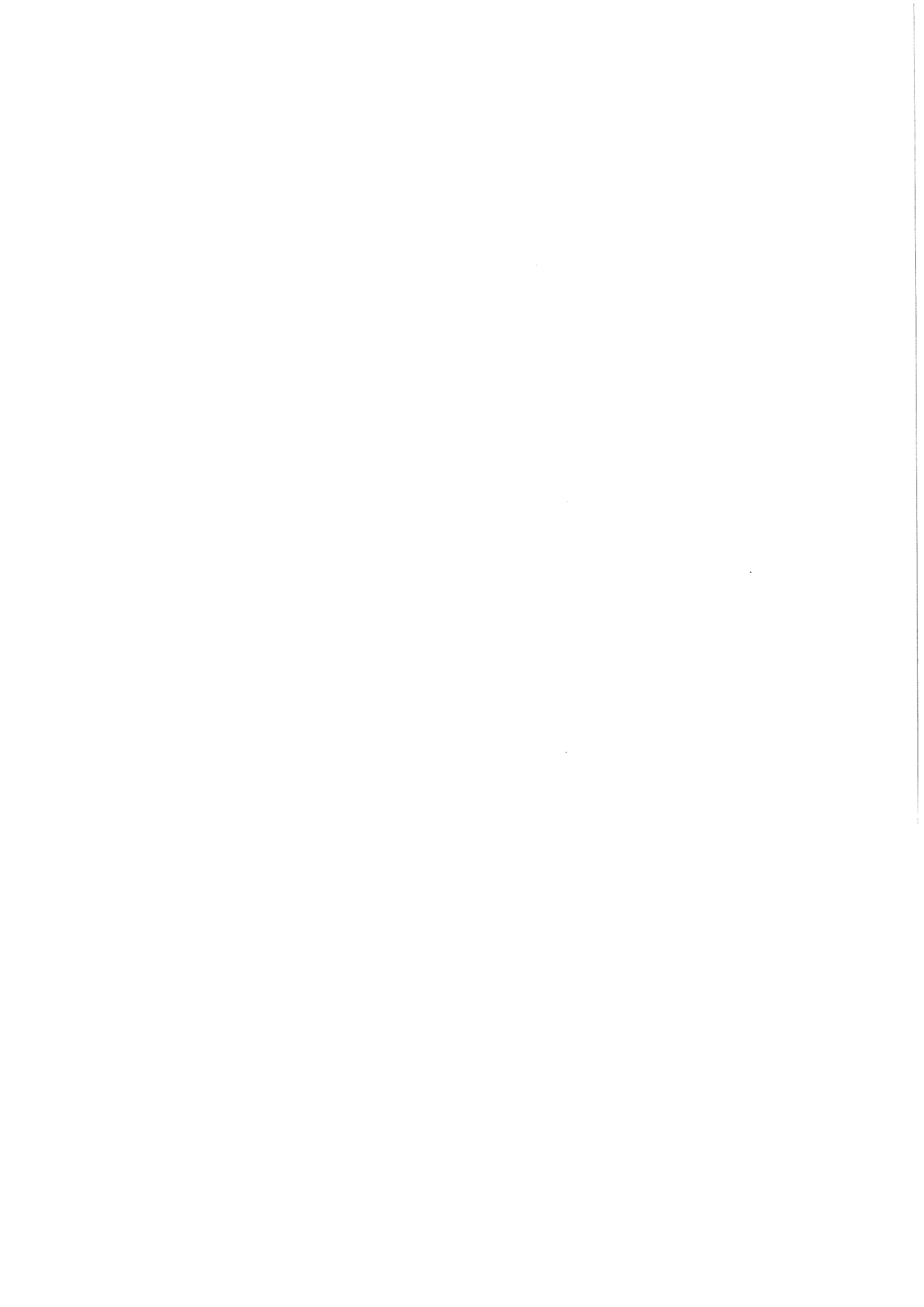
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens BRF Furan 7 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

### Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

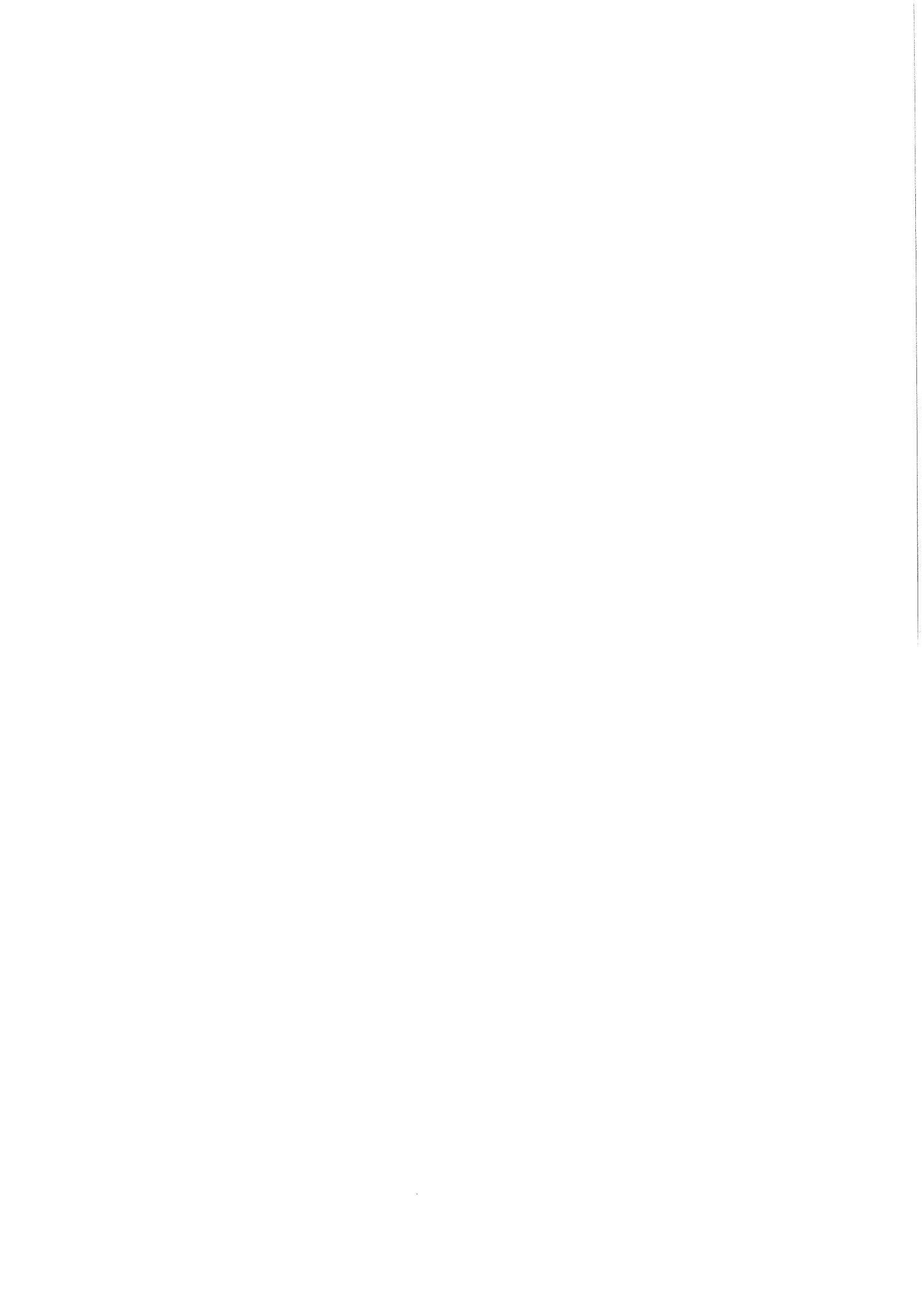
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 2 / 5 2017

Ernst & Young AB



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



# 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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

## **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.

värdepminskning 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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.

### **Värdepminskning av fastigheten**

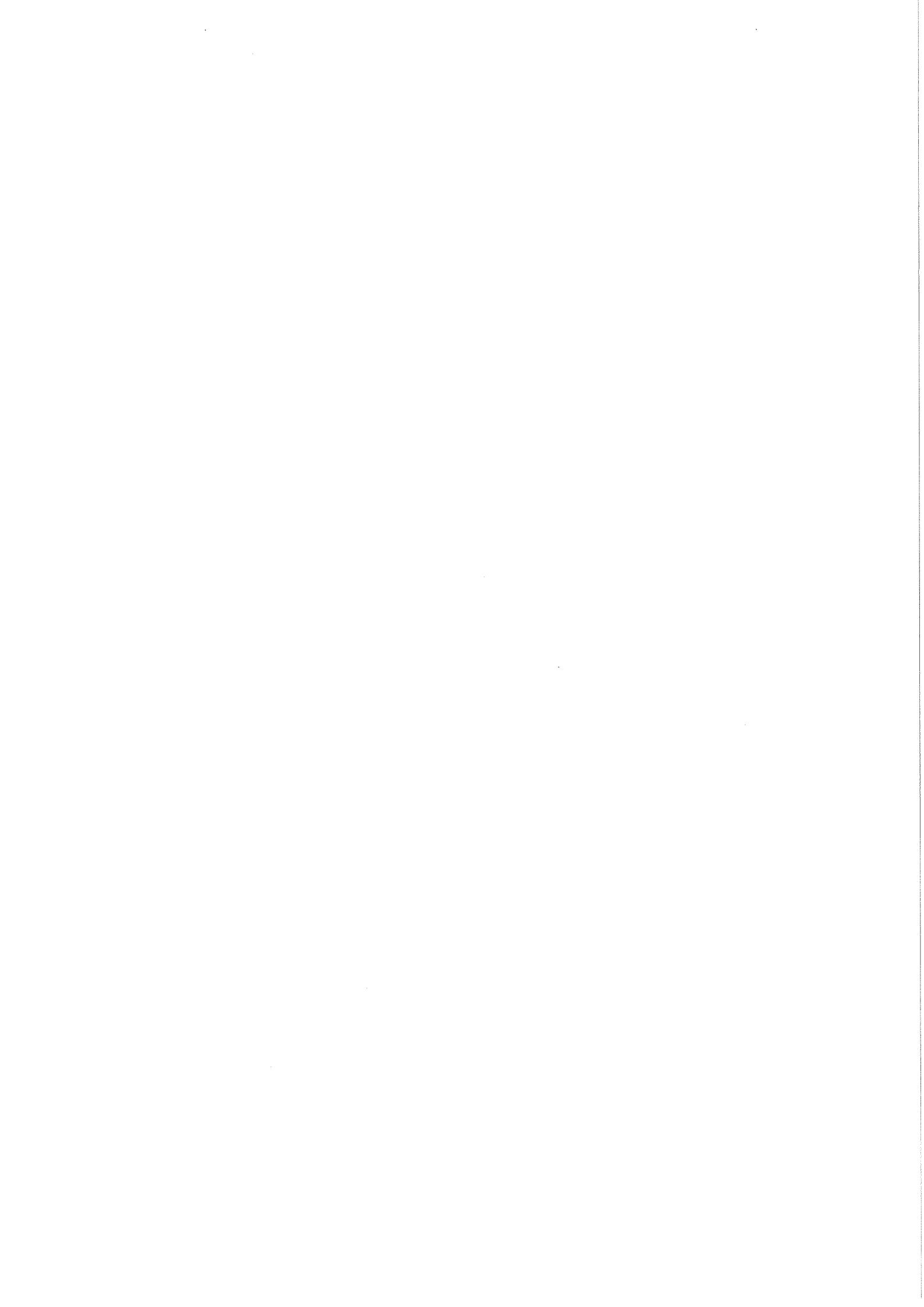
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)