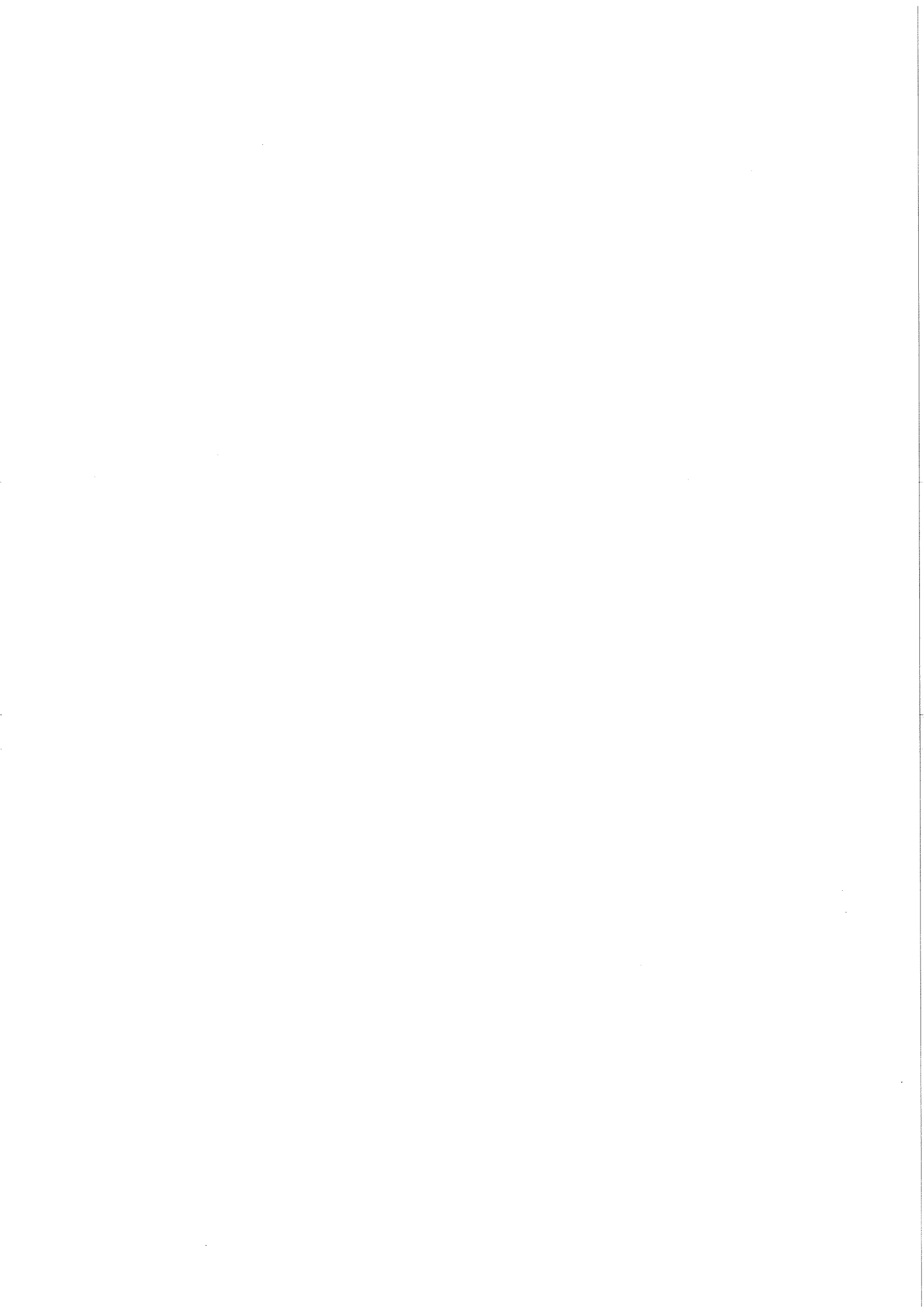

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Furan 7
Org nr: 769623-1229





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Noter	13

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Furan 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 450 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 126 187 kr visar underskott på 157 047 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 146 % till 303 %

I resultatet ingår avskrivningar med 832 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 998 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Sedan bildandet 2011 har föreningen sålt nio hyreslägenheter med vinst. De samlade vinsterna uppgick per 2017-12-31 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. Sedan bildandet 2011 har föreningen amorterat 9 Mkr. Under 2018 kommer ytterligare en hyreslägenhet att säljas för 2 250 000 kr, med tillträde den 2018-03-28. Föreningen avser att amortera 2,5 Mkr i maj 2018.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
4	19	19	14	10		66

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
9	2	0	0

Total tomtarea:	2 806 m ²
Total bostadsarea:	6 124 m ²
Varav hyresrätter:	835 m ²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Trädgårds & Fastighetsservice AB samt JP Fastighetsservice AB med teknisk förvaltning.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Trädgårds & Fastighetsserv. AB o JP Fastighetsserv. AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hisservice	Alt Hiss AB, Schindler Hiss AB och Inspecta
El	Telge Energi
TV, internet, telefoni	Bredbandsbolaget

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 176 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (73,48 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, torkrum	42
Hissar	10
Huskropp utvändigt, fönster	74

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av balkonger, åtgärda shuntgrupp och påbörja översyn av utemiljön.	2018	Totalt uppskattad kostnad 200 000 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Sunnanek	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Susanne Lindberg	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Mats Törnblad	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Ingvar Sandberg	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Birgitta Hjalmarsson	Ledamot	Utsedd av stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Annerén	Utsedd av stämman	2018
Göran Törnqvist	Utsedd av stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Vald på stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Nils Fredrik Aurelius	Vald på stämman
Camilla Renevall	Vald på stämman
Leif Åkesson	Vald på stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 stycken.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 stycken.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

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

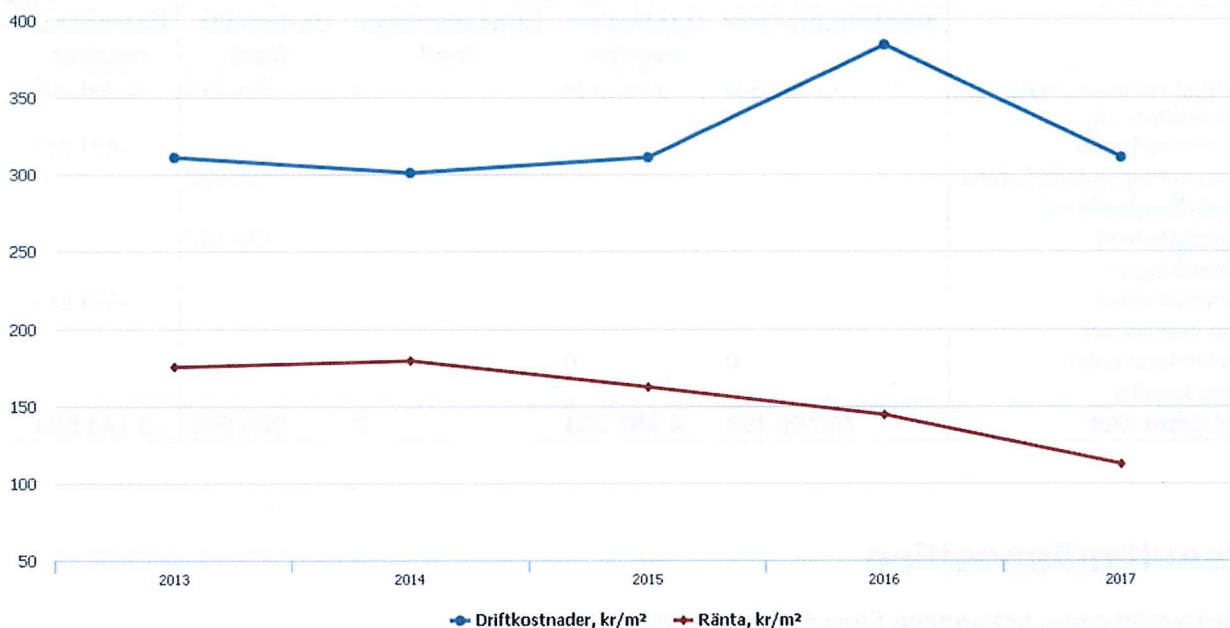
Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 561 kr/m²/år.

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
Bostadsrättsägare insats i kr	2016	73 766 453 kr
Bostadsrättsägare insats i kr	2017	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
Hyresgäst insats i kr	2016	11 602 046 kr
Hyresgäst insats i kr	2017	11 602 046 kr

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 785	3 764	3 740	3 620	3 514
Resultat efter finansiella poster	167	-477	-204	-381	132
Årets resultat	167	-477	-204	-381	132
Resultat exklusive avskrivningar	998	354	627	448	454
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	548	232	505	325	331
Avsättning till underhållsfond kr/m²	73	20	20	20	20
Balansomslutning	110 342	110 434	111 165	112 908	111 603
Soliditet %	69	68	68	64	64
Likviditet %	303	146	181	282	311
Driftkostnader, kr/m²	313	384	311	301	311
Ränta, kr/m²	113	144	162	179	175
Underhållsfond, kr/m²	128	75	80	60	40
Lån, kr/m²	5 521	5 552	5 634	6 450	6 450
Genomsnittsränta	2,02	2,56	2,67	2,77	2,75

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 766 453	4 057 384	0	461 245	-2 344 108	-477 043
Disposition enl. årsstämmbeslut					-477 043	477 043
Reservering underhållsfond				450 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-126 187		
Förändring av underhållsfond					-323 813	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Årets resultat						166 766
Vid årets slut	73 766 453	4 057 384	0	785 058	-3 144 964	166 766

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 821 151
Årets resultat	166 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 187
Summa	-2 978 198

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 2 978 198
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 785 127	3 764 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 799	3 171
Summa rörelseintäkter		3 808 926	3 767 402
Rörelsekostnader			
Driftkostnader, övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 063 980	-2 478 150
Personalkostnader	Not 6	-56 346	-55 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-831 512	-831 512
Summa rörelsekostnader		-2 951 837	-3 365 626
Rörelseresultat		857 089	401 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	223
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-690 323	-879 043
Summa finansiella poster		-690 323	-878 820
Resultat efter finansiella poster		166 766	-477 043
Årets resultat		166 766	-477 043

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	108 185 715	109 013 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 546	8 073
Summa materiella anläggningstillgångar		108 190 261	109 021 773
Summa anläggningstillgångar		108 190 261	109 021 773
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	8 661	0
Övriga fordringar	Not 13	2 135	2 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	8 671	8 881
Summa kortfristiga fordringar		19 467	11 016
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 132 098	1 401 601
Summa kassa och bank		2 132 098	1 401 601
Summa omsättningstillgångar		2 151 565	1 412 617
Summa Tillgångar		110 341 826	110 434 390

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	77 823 837	77 823 837	
Fond för yttre underhåll	785 058	461 245	
Summa bundet eget kapital	78 608 895	78 285 082	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 144 964	-2 344 108	
Årets resultat	166 766	-477 043	
Summa fritt eget kapital	-2 978 198	-2 821 151	
Summa eget kapital	75 630 697	75 463 931	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 000 000	34 000 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	34 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	156 949	202 314
Skatteskulder	Not 18	10 207	7 890
Övriga skulder	Not 19	76 840	76 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	467 133	683 415
Summa kortfristiga skulder		711 129	970 459
Summa Eget kapital och Skulder		110 341 826	110 434 390

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år Slutår	
Byggnader	Linjär	100	2114
Standardförbättringar	Linjär	100	2114
Inventarier	Linjär	5	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 965 237	2 935 863
Hyror, bostäder	812 926	808 880
Hyror, lokaler	19 488	19 488
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-12 524	0
Summa nettoomsättning	3 785 127	3 764 231

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	11 025	1 620
Ersättningar från hyresgäster	900	1 560
Öresutj.	3	-9
Övriga rörelseintäkter	11 871	0
Summa övriga rörelseintäkter	23 799	3 171

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-126 187	-151 125
Reparationer	-175 681	-595 518
Självrisk	-8 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 303	-85 187
Försäkringspremier	-57 847	-53 586
Kabel- och digital-TV	-21 948	-10 846
Obligatoriska besiktningar	-13 816	-14 721
Bevakningskostnader	0	-4 125
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-7 500	-7 500
Snö- och halkbekämpning	-6 255	-4 440
Förhandlingsersättning	-1 296	-1 296
Förbrukningsmaterial	-10 825	-12 734
Rep- och underhåll installationer	-1 795	-1 631
Vatten	-197 974	-220 869
Fastighetsel	-108 664	-100 422
Uppvärmning	-753 831	-782 671
Sophantering och återvinning	-188 352	-158 652
Fastighetsskötsel	-73 449	-69 811
Trädgårdsskötsel	-15 601	-15 078
Städning gemensamma utrymmen	-58 255	-64 228
Summa driftkostnader	-1 916 480	-2 354 440

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fritidsmedel	-2 986	-4 434
Förvaltningsarvode administration	-84 513	-81 174
Lokalkostnader	-700	-400
Övriga adm. kostnader	0	-2 568
IT-kostnader	-475	-388
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-28 319	-4 400
Juridiska kostnader	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 320	0
Kontorsmateriel	-1 007	-1 007
Telefon och porto	-2 680	-5 139
Bankkostnader	-2 025	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-147 500	-123 710

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-44 497
Sociala kostnader	-11 546	-11 467
Summa personalkostnader	-56 346	-55 964

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-827 985	-827 985
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 527	-3 527
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-831 512	-831 512

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	174
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	49
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	223

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-689 187	-879 043
Övriga räntekostnader	-1 136	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-690 323	-879 043

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 437 611	73 437 611
Mark	29 360 389	29 360 389
Standardförbättringar	9 360 769	9 360 769
	112 158 769	112 158 769
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 158 769	112 158 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 790 628	-2 056 252
Standardförbättringar	-354 441	-260 832
	- 3 145 069	- 2 317 084
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-734 376	-734 376
Årets avskrivning standardförbättringar	-93 609	-93 609
	- 827 985	- 827 985
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 973 054	- 3 145 069
Restvärde enligt plan vid årets slut	108 185 715	109 013 700
Varav		
Byggnader	78 825 326	79 653 311
Mark	29 360 389	29 360 389
Taxeringsvärden		
Byggnader	48 088 000	48 088 000
Mark	27 063 000	27 063 000
Totalt taxeringsvärde	75 151 000	75 151 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	17 635	17 635
	17 635	17 635
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 635	17 635
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-9 562	-6 035
	- 9 562	- 6 035
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 527	-3 527
	-3 527	-3 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 089	- 9 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 546	8 073
Varav		
Maskiner och inventarier	4 546	8 073
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 661	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 661	0
Not 13 Övriga fordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 135	2 135
Summa övriga fordringar	2 135	2 135
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda driftkostnader	3 184	3 394
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 487	5 487
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 671	8 881

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 128	2 128
Företagskonto	351 295	352 545
Transaktionskonto	1 778 675	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 046 928
Summa kassa och bank	2 132 098	1 401 601

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	34 000 000	34 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	34 000 000	34 000 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12 %	2018-05-02	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,65 %	2019-06-01	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-07-30	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2022-10-30	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
Summa			34 000 000,00	0,00	0,00	34 000 000,00

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

Not 17 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	156 949	202 314
Summa leverantörskulder	156 949	202 314

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	10 207	7 890
Summa skatteskulder	10 207	7 890

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	76 840	76 840
Summa övriga skulder	76 840	76 840

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	78 008	111 197
Upplupna elkostnader	14 980	11 780
Upplupna värmekostnader	80 428	85 979
Upplupna kostnader för renhållning	4 875	5 700
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 390	136 834
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 452	331 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 133	683 415

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	46 600 000	46 600 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2018-04-09

Ort och datum



Peter Sunnanek



Susanne Lindberg



Mats Törnblad

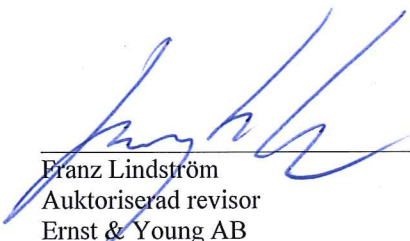


Ingvar Sandberg

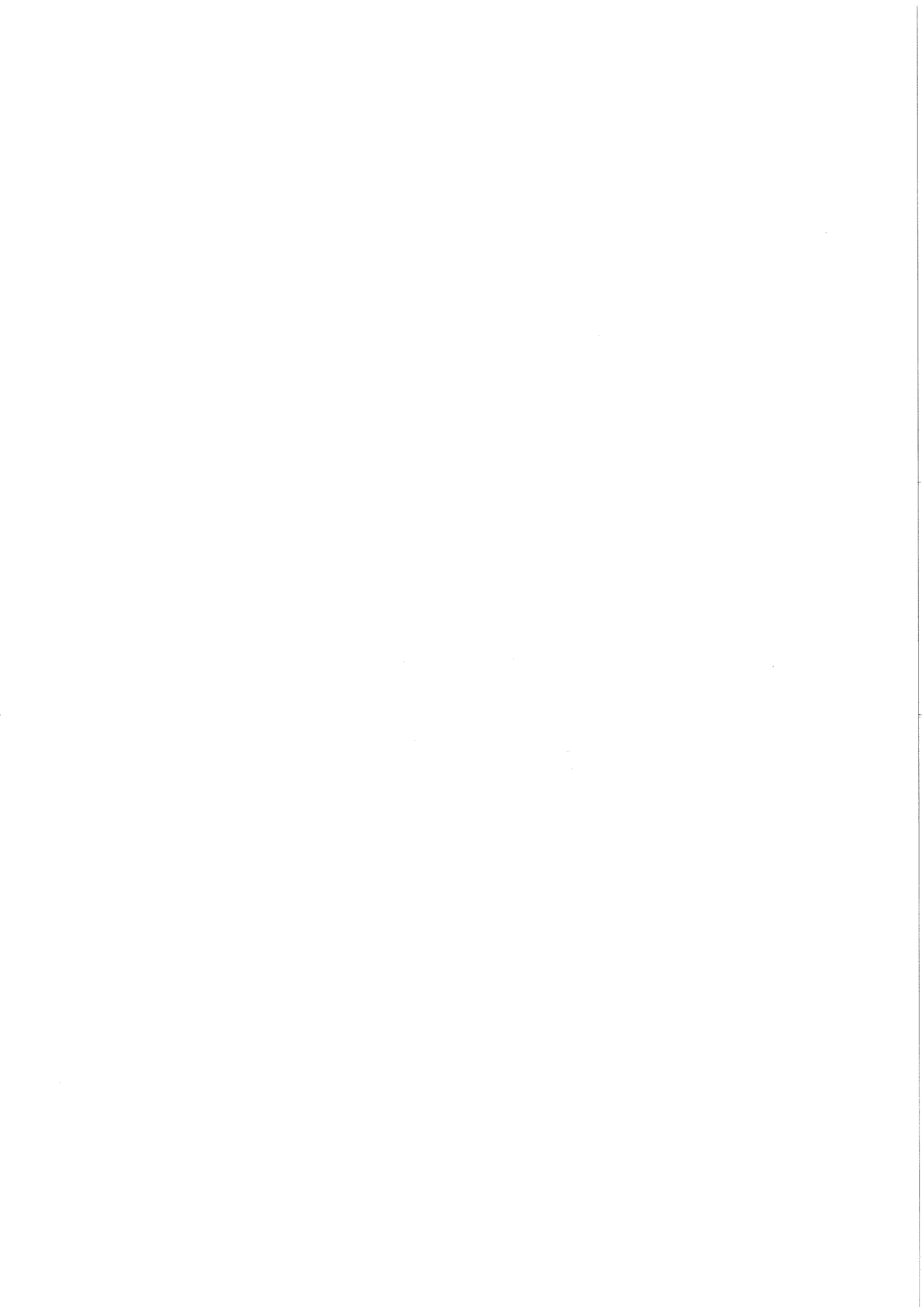


Birgitta Hjalmarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 25 april 2018*



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB





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 2017.

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 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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.

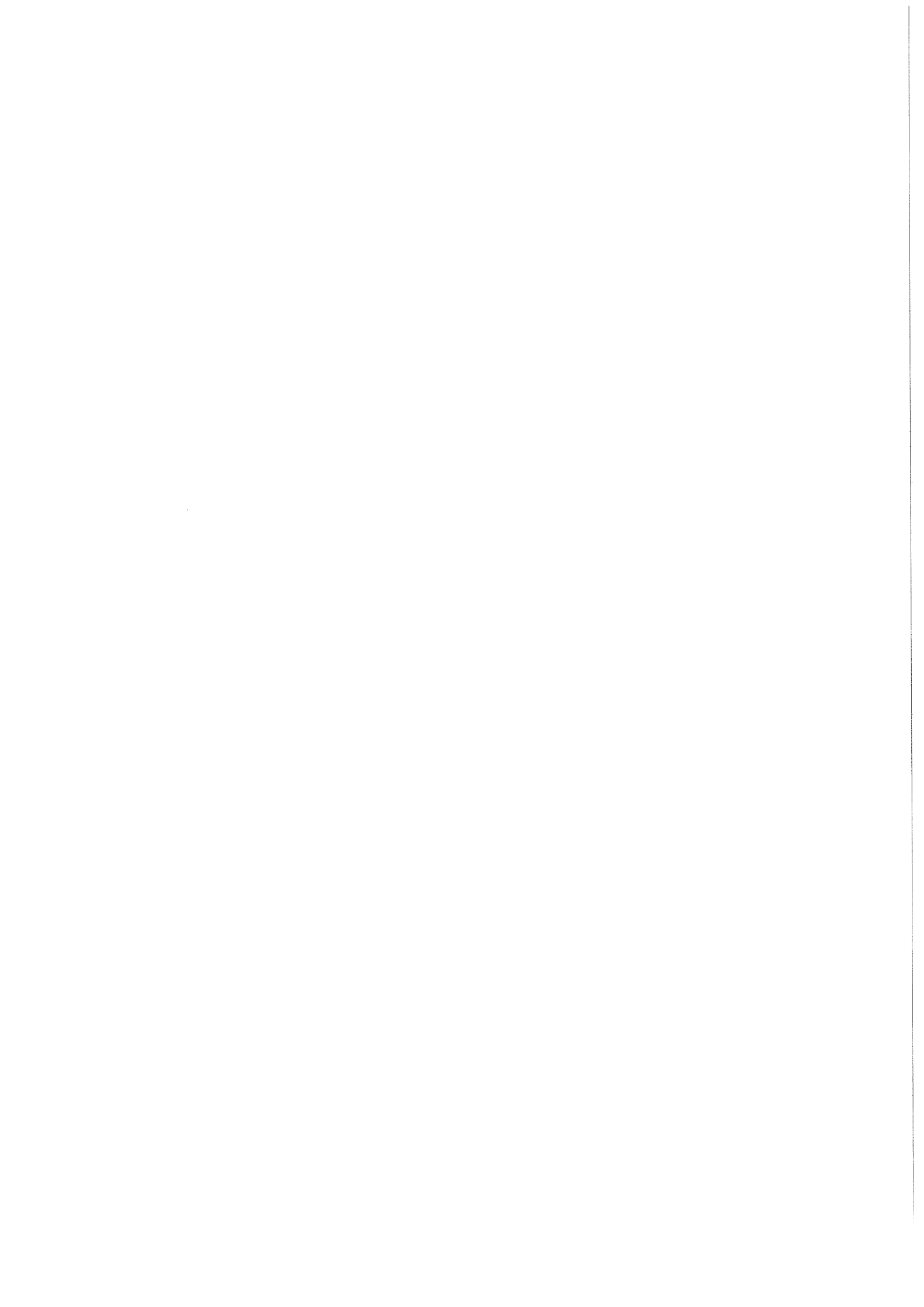
Revisorns ansvar

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 revisions sed 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 Riksbbyggens BRF Furan 7 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 betryggande sätt.

Revisorns 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:

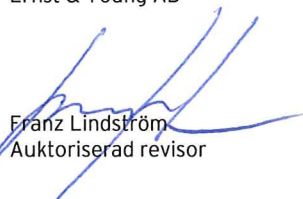
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

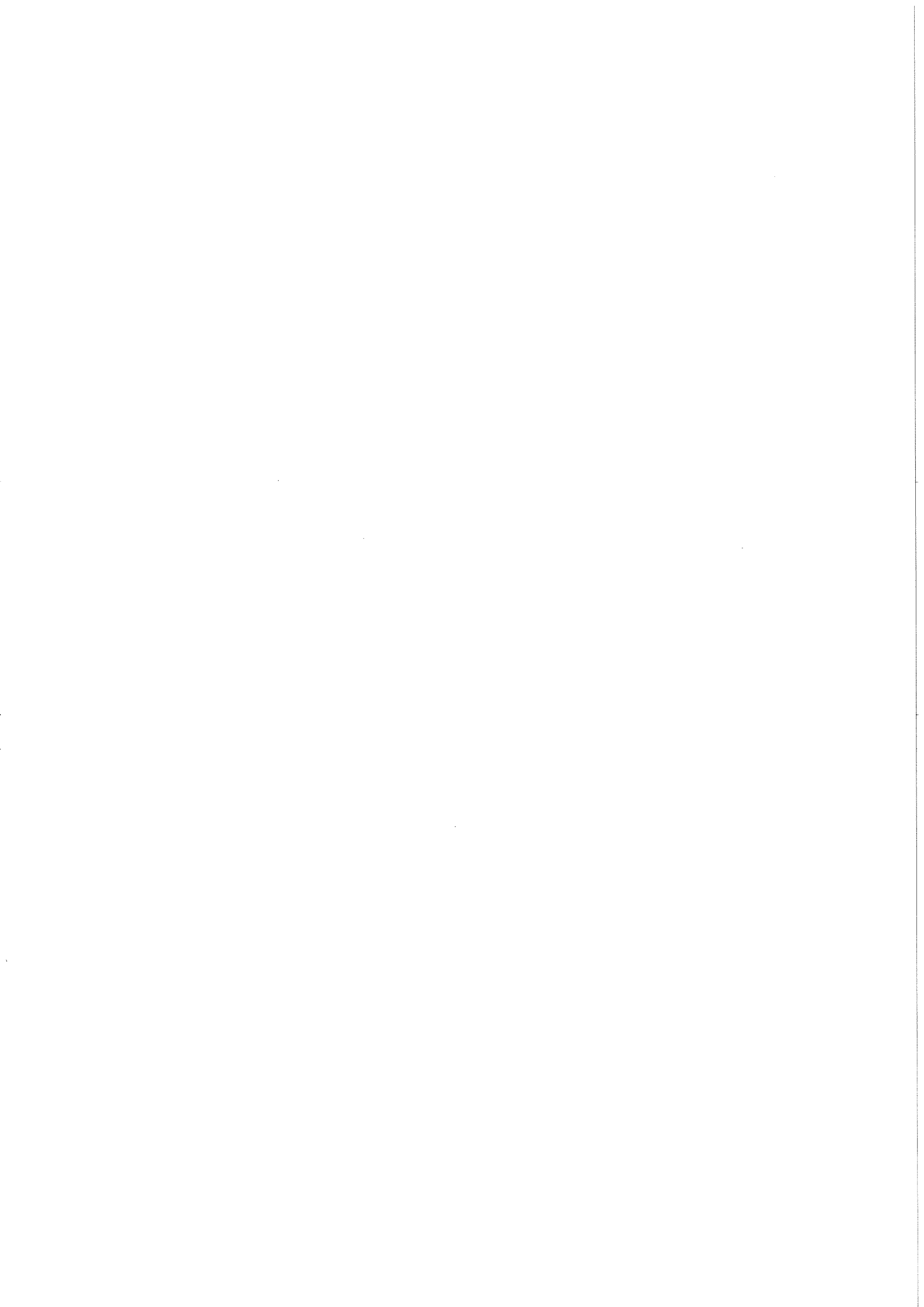
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 23 april 2018
Ernst & Young AB

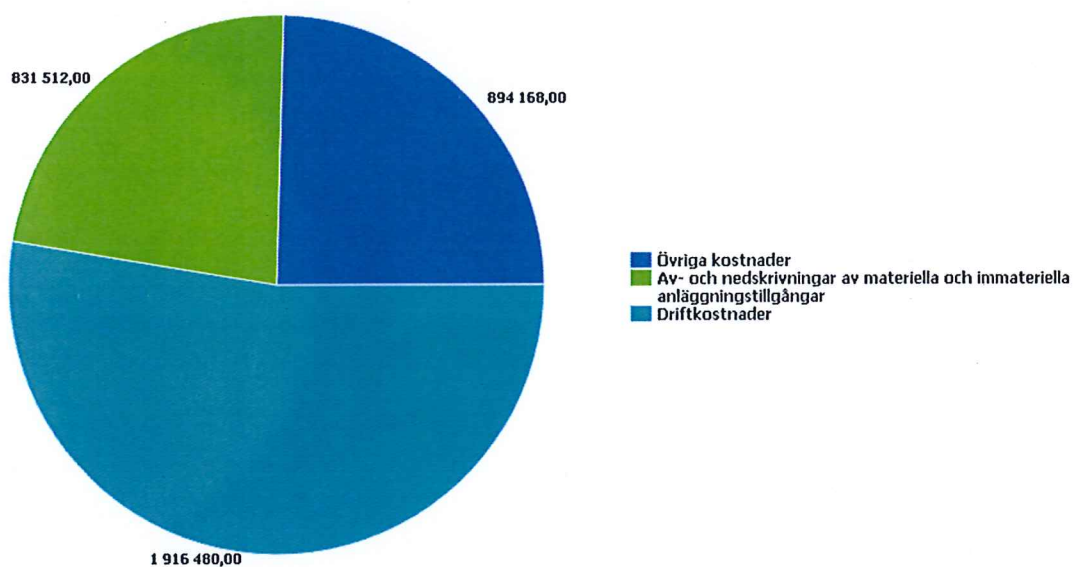


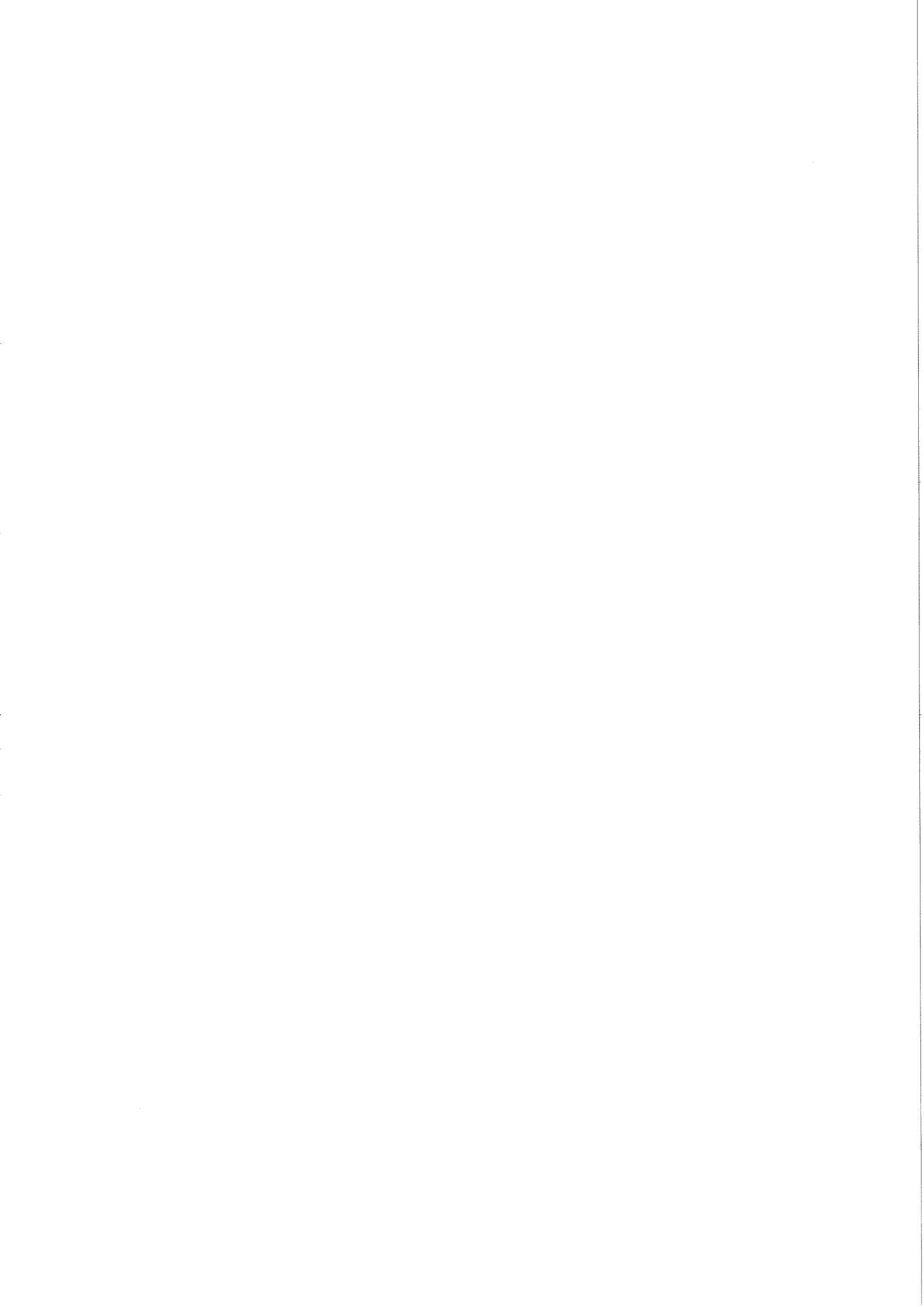
Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Nyckeltal

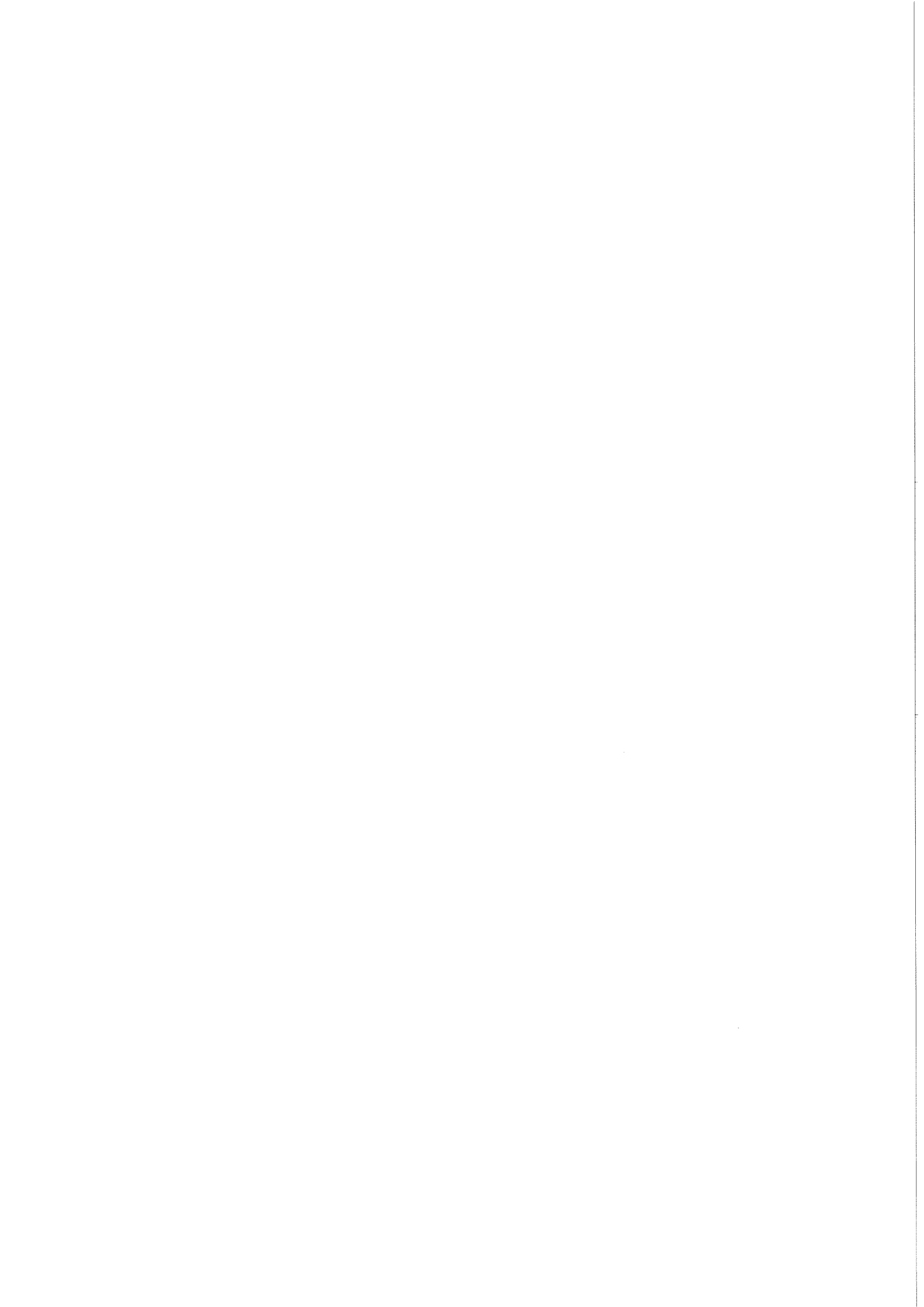
Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 916 480	2 354 440
Övriga externa kostnader	147 500	123 710
Personalkostnader	56 346	55 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	831 512	831 512
Finansiella poster	690 323	878 820
Summa kostnader	3 642 160	4 244 446

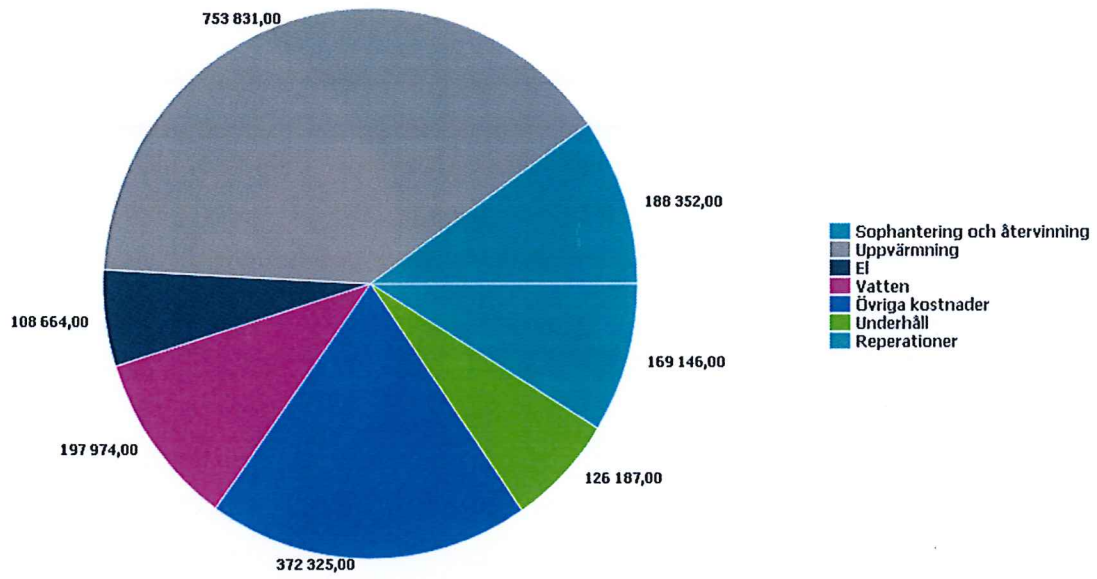


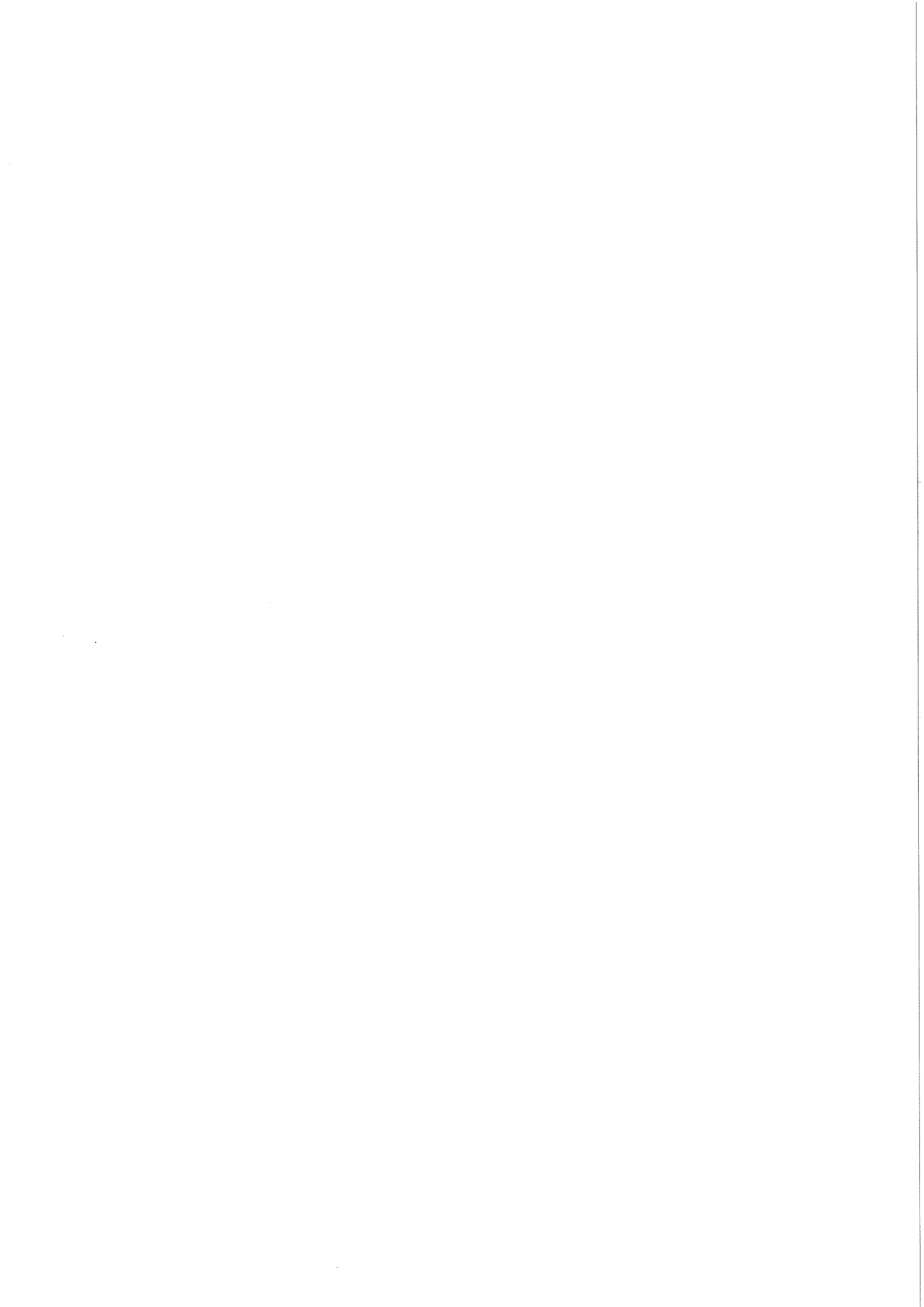


Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	73 449	69 811
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	15 601	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	15 078
Inre skötsel/städ, grund	58 256	64 228
Hissbesiktning	13 816	14 721
Bevakningskostnader	0	4 125
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 500	7 500
Snö- och halkbekämpning	6 255	4 440
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	9 395
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	58 521	0
Rep Bostäder köpta tjänster Vitvaror	0	19 640
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	9 474	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	15 310	8 541
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	55 152	14 655
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7 685	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	8 413
Rep Installationer köpta tjänster El	1 875	43 325
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	17 234	27 535
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 714	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	5 701
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	2 181	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	457 126
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1 187
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	123 625
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	41 783	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	16 535	0
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	74 404	0
UH Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	27 500
Fastighetsel	108 664	100 422
Uppvärmning	753 831	782 671
Vatten	197 974	220 869
Sophämtning	188 352	158 652
Fastighetsförsäkring	57 847	53 586
Självrisk	8 900	0
Kommunikation	21 948	10 846
Övriga fastighetskostnader	1 296	1 296
Fastighetsskatt	88 303	85 187
Förbrukningsmaterial	10 825	12 734
Reparation och underhåll av installationer	1 795	1 631
Summa driftkostnader	1 916 480	2 354 440







Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

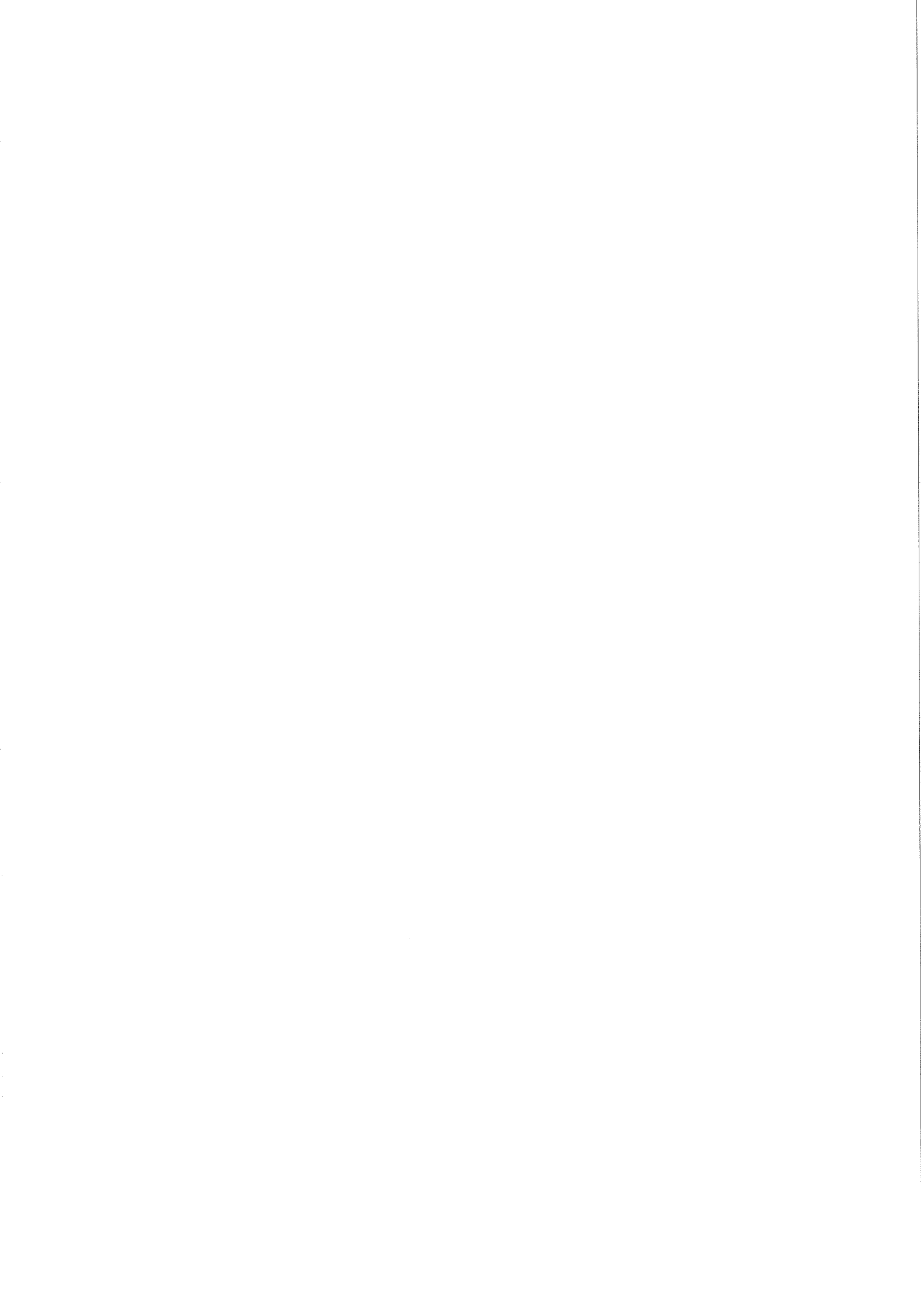
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

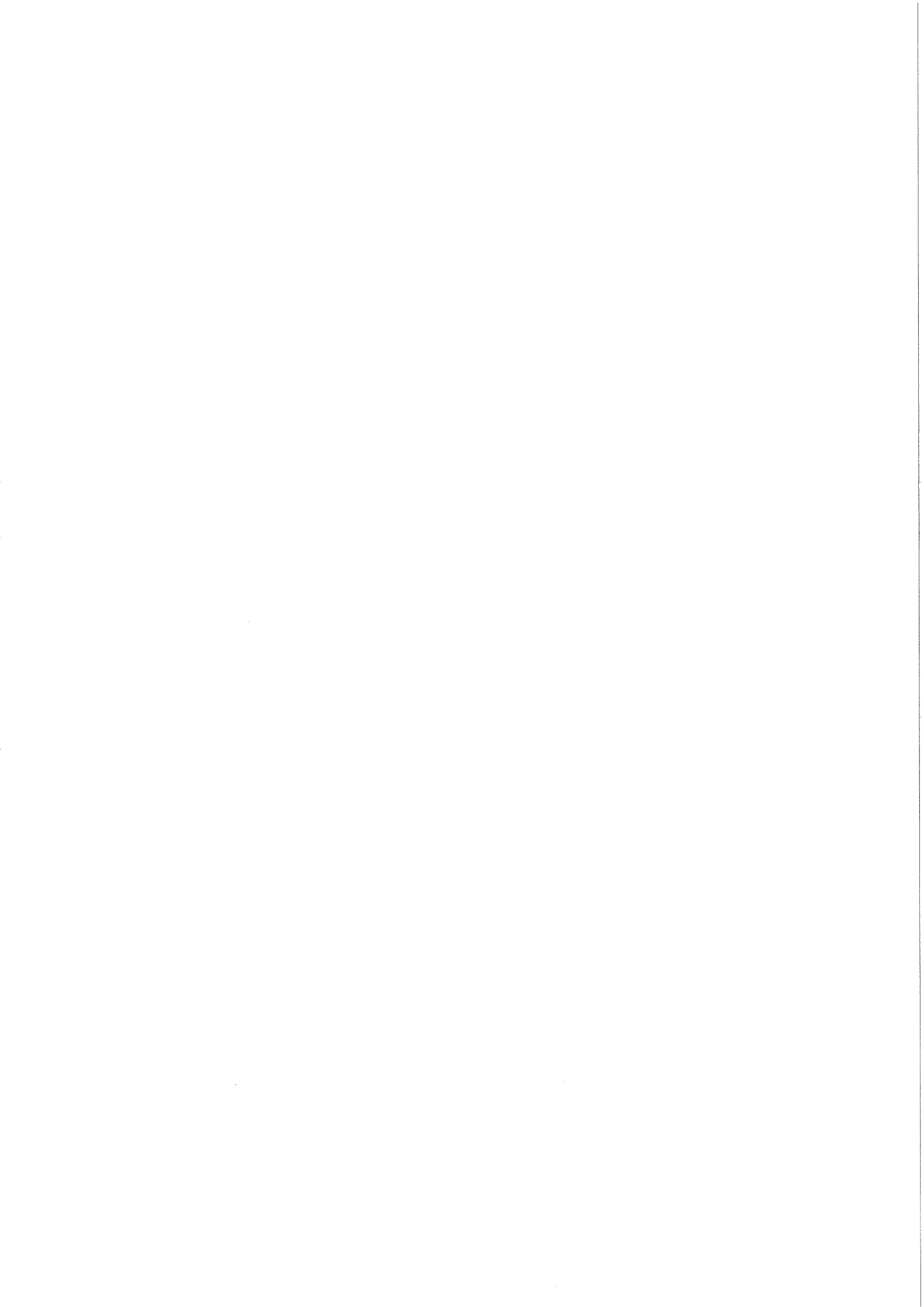
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

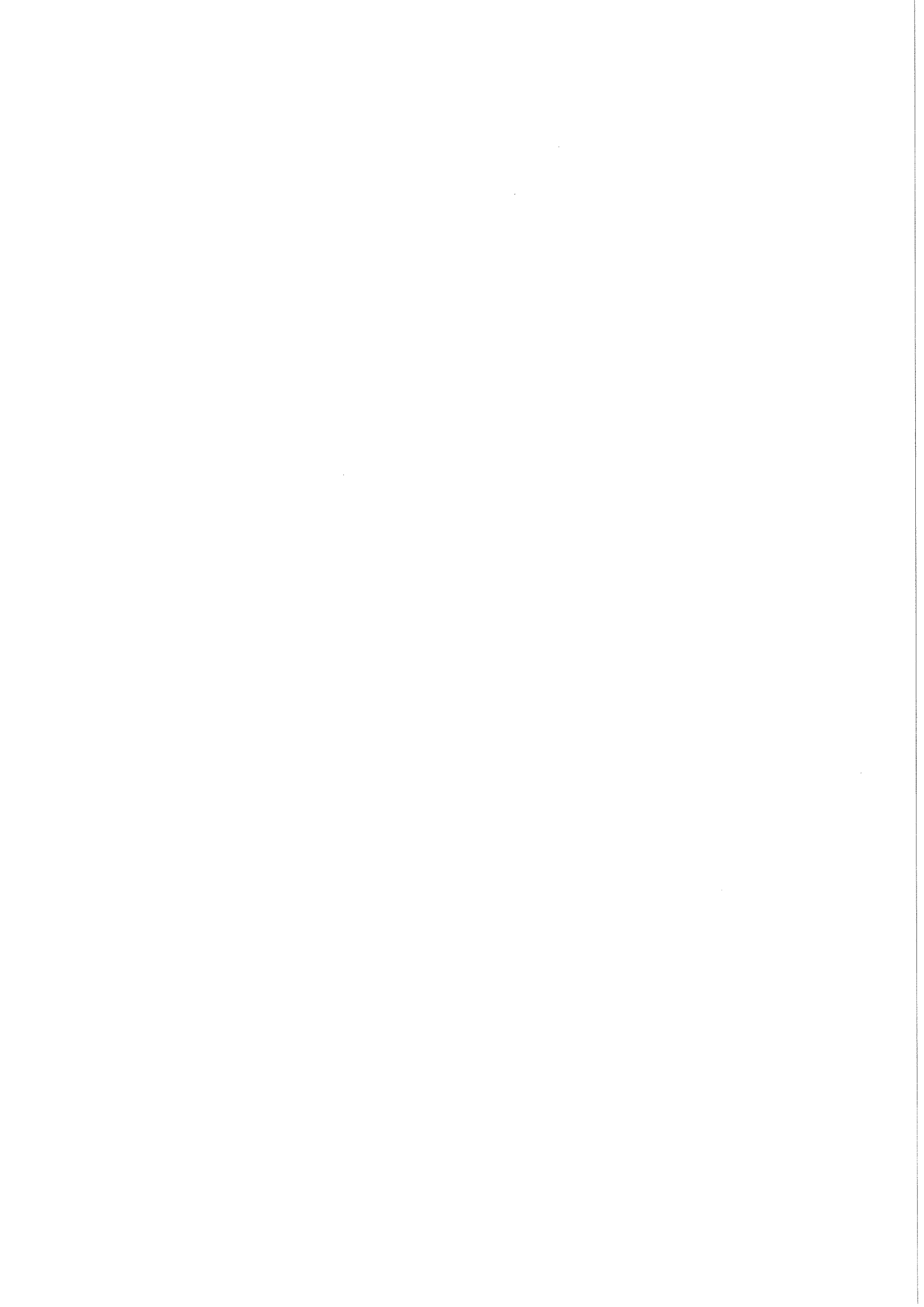
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

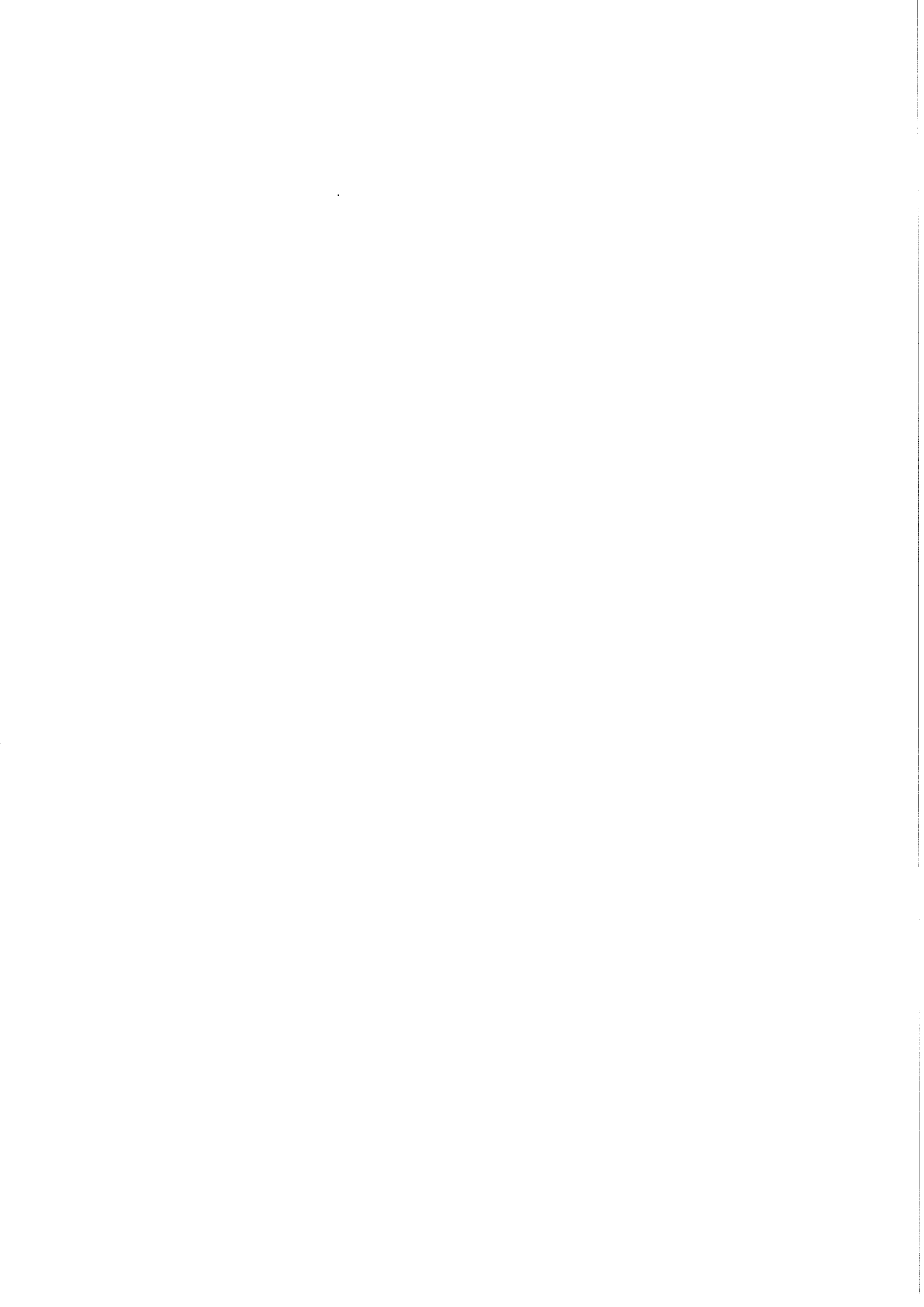
- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

