

Årsredovisning

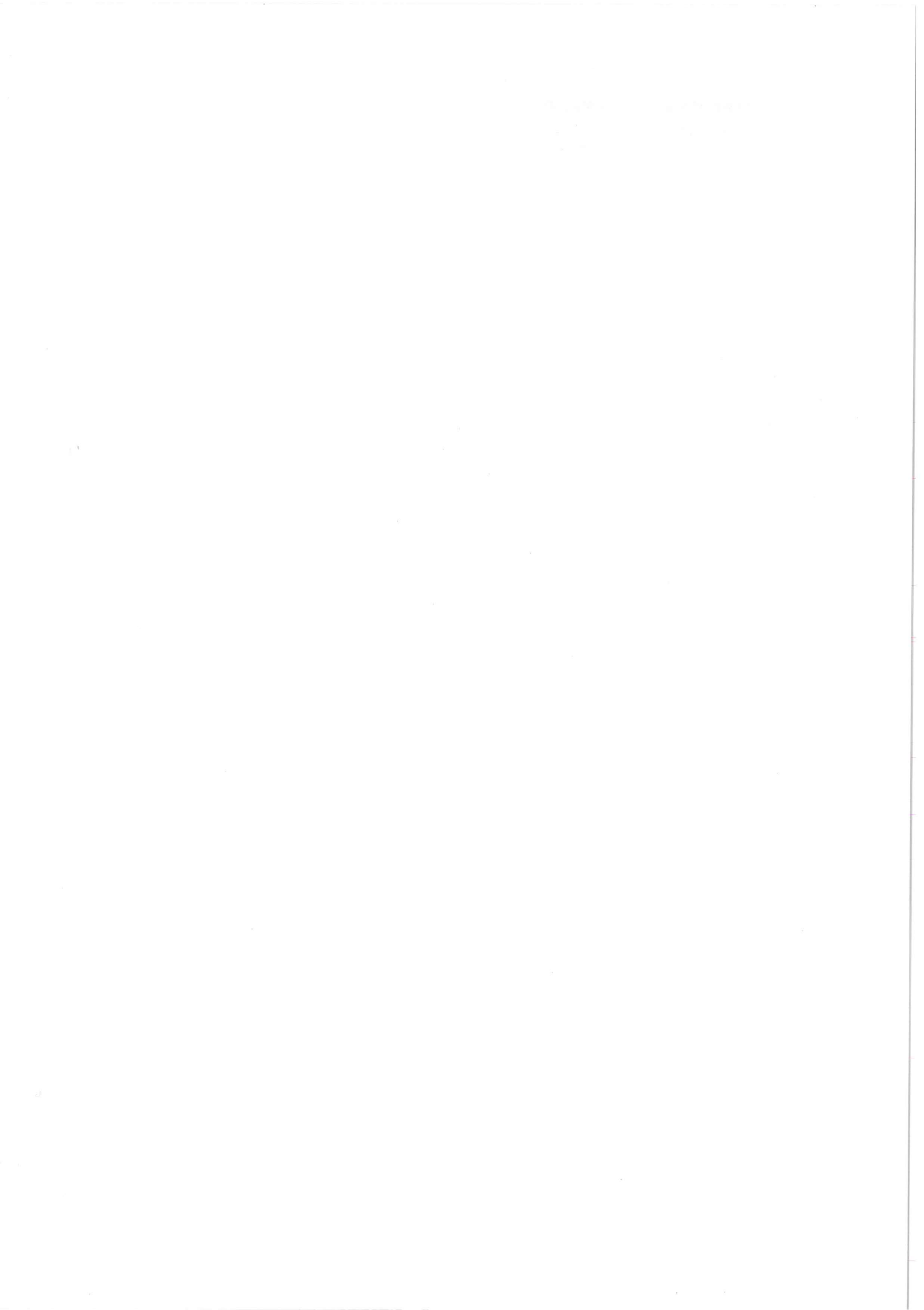
BRF FURAN 7
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769623-1229

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



Innehållsförteckning

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FURAN 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*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 nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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:	820 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.

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

h

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2015-05-12 och en extra stämma den 2015-06-16 då nya stadgar för föreningen antogs. Stadgarna registerades hos Bolagsverket den 5 november 2015. Efter följande konstituerande styrelsesammanträdet har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Peter Sunnanek	Ordförande	Stämman	2016
Susanne Lindberg	Ledamot	Stämman	2016
Ingvar Sandberg	Ledamot	Stämman	2016
Lennart Jonsson	Ledamot	Stämman	2016
Mats Törnblad	Ledamot	Stämman	2016

Styrelsesuppleanter

Göran Törnqvist	Stämman	2016
Jennie Glantz	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Håkan Sporrang	Auktoriserad revisor	Stämman
----------------	----------------------	---------

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 och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-01-01.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 545 kr per kvm och år och hyrorna till 1 024 kr per kvm och år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 315 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kostnad
Takreovering	2012	327 500 kr
OVK-åtgärder	2012	191 915 kr
Byte o 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

Årets resultat visar ett underskott på 204 112 kr och hänsyn taget till avsättning underhållsfond, 122 474 kr ett underskott på 326 586 kr

Resultatet beror bl a på att årets reparationskostnader blev drygt 165 000 kr högre mot budget. Årets avskrivningar uppgick till 831 512 kr mot budgeterat 623 000 kr, vilket har också bidraget till ett större underskott. Mäklararvoden på 47 000 kr, kostnader för OVK, 40 282 kr samt kostnaden för sotning, 37 313 kr, dessa poster var inte upptagna i budgeten. Dock blev kostnaderna för vatten, el, uppvärmning och sophantering lägre än budget med hela 147 000 kr och räntekostnaderna för fastighetslånen med 89 000 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 282% till 181%.

I resultatet ingår avskrivningar med 832 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 627 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett varav 2 st är upplåtelse (föregående år 11 st varav 1st upplåtelse).

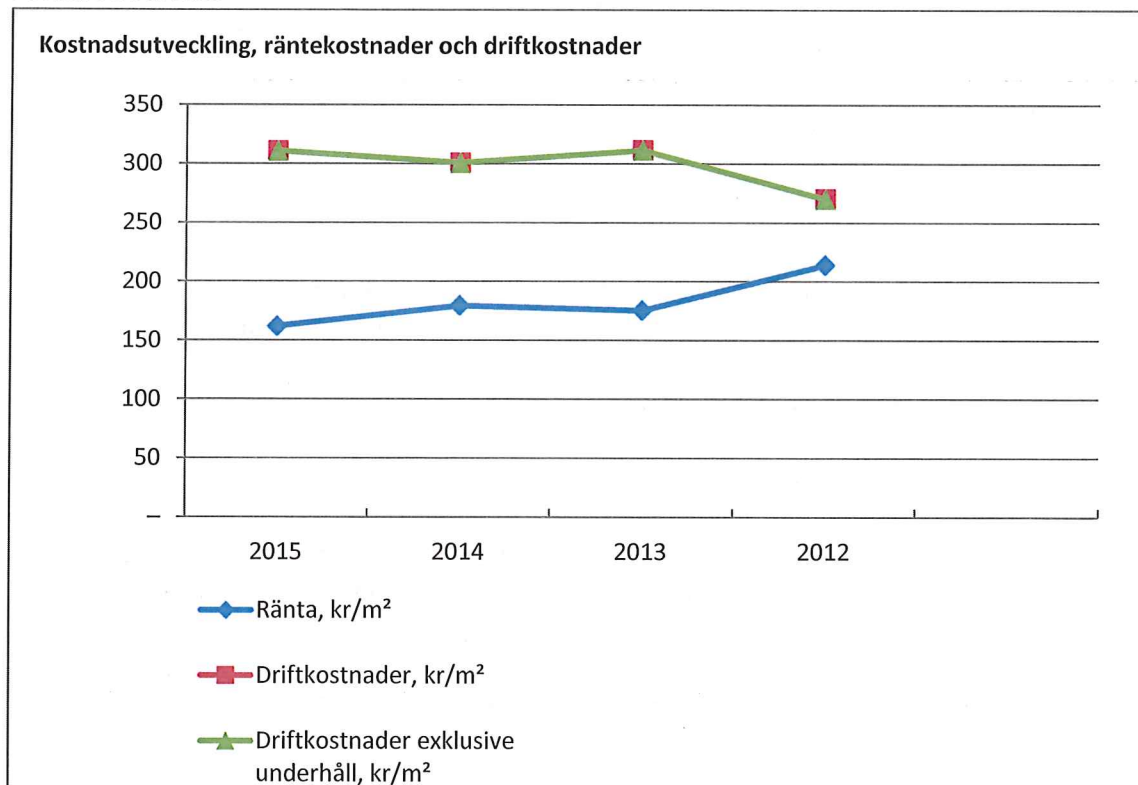
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 9 st som upplåts med hyresrätt.

Föreningen har under året sålt två lägenheter, O4-1204 , insats 1 837 288 kr, upplåtelseavgift 962 712 kr och O4-1004, insats 433 842 kr , upplåtelseavgift 576 158 kr.

1

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
Hysesgäst insats i kr	2013	14 864 283 kr
Hysesgäst insats i kr	2014	13 873 176 kr
Hysesgäst insats i kr	2015	11 602 046 kr

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 740	3 620	3 514	3 440
Resultat efter finansiella poster	- 204	- 381	132	- 372
Årets resultat	- 204	- 381	132	- 372
Resultat exkl. avskrivningar	627	448	454	- 77
Resultat exkl. avskrivning men inkl. avsättning till underhållsfonden	505	325	331	- 199
Avsättning till underhållsfond kr/m²	20	20	20	20
Balansomslutning	111 165	112 908	111 603	108 356
Soliditet	68%	64%	64%	62%
Likviditet	181%	282%	311%	180%
Driftkostnader, kr/m²	311	301	311	270
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	311	301	311	270
Ränta, kr/m²	162	179	175	214
Underhållsfond, kr/m²	80	60	40	20
Lån, kr/m²	5 634	6 450	6 450	6 287
Genomsnittsränta %	2,67%	2,77%	2,75%	3,21%

A

Resultatdisposition**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

Balanserat resultat	-2 046 174
Årets resultat före fondförändring	-204 112
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-122 474
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-2 372 759

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-2 372 759

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 739 567	3 619 680
Övriga rörelseintäkter	2	4 406	15 351
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>3 743 973</u>	<u>3 635 031</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 903 096	-1 841 043
Övriga externa kostnader	4	- 169 083	- 203 228
Personalkostnader	5	- 53 417	- 54 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 831 512	- 829 239
Summa rörelsekostnader		<u>-2 957 108</u>	<u>-2 927 869</u>
Rörelseresultat		786 865	707 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande	7	702	10 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 991 679	-1 099 121
Summa finansiella poster		<u>- 990 977</u>	<u>-1 088 647</u>
Resultat efter finansiella poster		- 204 112	- 381 484
Årets resultat	13	<u>- 204 112</u>	<u>- 381 484</u>

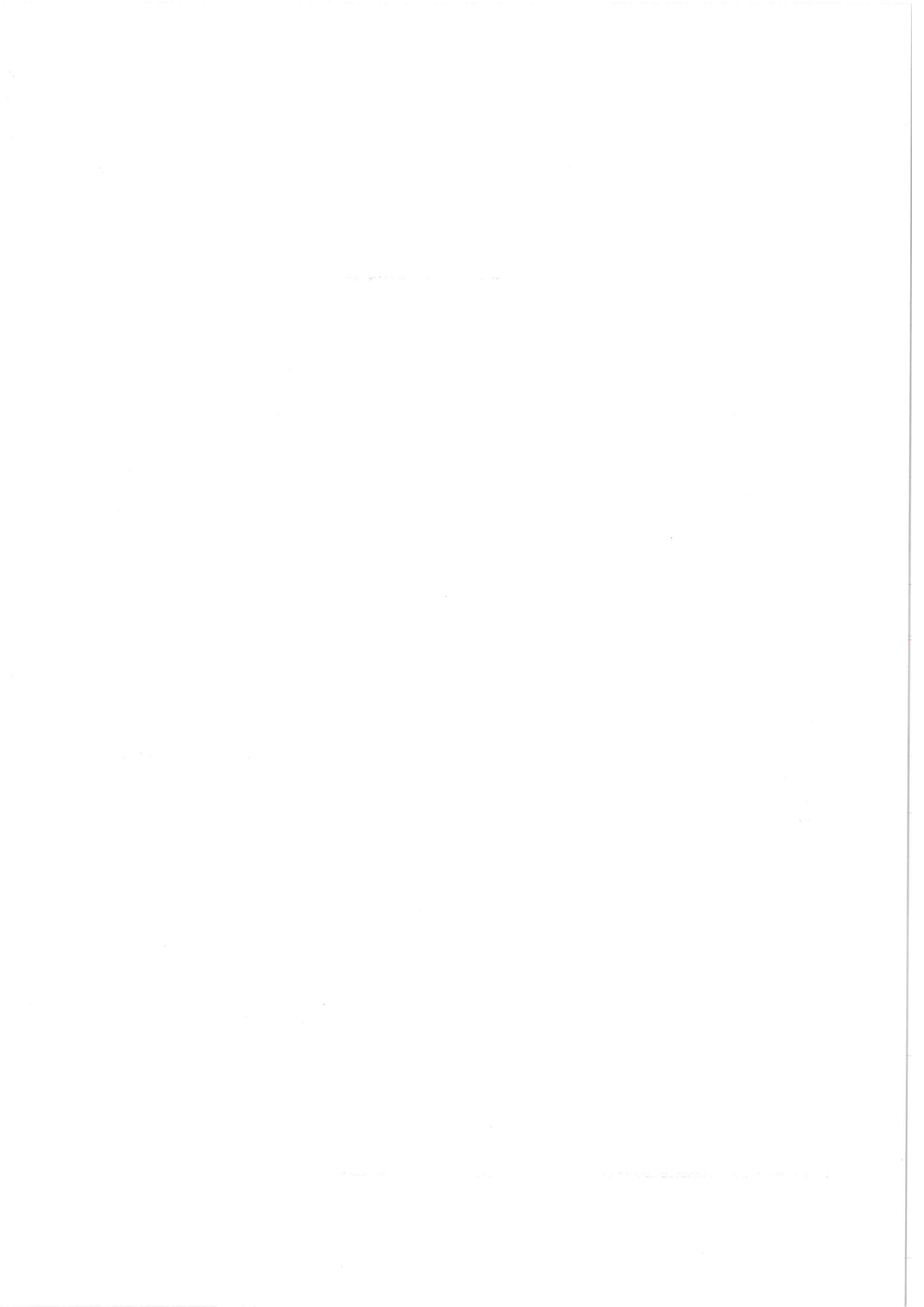
Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	109 841 685	110 669 670
Inventarier, verktyg och installationer	10	11 600	3 762
Summa materiella anläggningstillgångar		109 853 285	110 673 432
Summa anläggningstillgångar		109 853 285	110 673 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		693	6 126
Skattekonto		284	202
Summa kortfristiga fordringar		977	6 328
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	300 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 010 311	2 228 031
Summa kassa och bank		1 010 311	2 228 031
Summa omsättningstillgångar		1 311 288	2 234 359
SUMMA TILLGÅNGAR		111 164 573	112 907 791

n

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 823 837	74 293 837
Fond för yttre underhåll		489 896	367 422
Summa bundet eget kapital		<u>78 313 733</u>	<u>74 661 259</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 168 648	-1 664 691
Årets resultat		- 204 111	- 381 483
Summa fritt eget kapital		<u>-2 372 759</u>	<u>-2 046 174</u>
Summa eget kapital		<u>75 940 974</u>	<u>72 615 085</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	14	–	10 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	14	34 500 000	29 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>34 500 000</u>	<u>39 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 115	119 390
Skatteskulder		5 647	88 577
Övriga skulder		81 374	79 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	539 463	505 187
Summa kortfristiga skulder		<u>723 599</u>	<u>792 706</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 164 573</u>	<u>112 907 791</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		46 600 000	46 600 000
Summa ställda säkerheter		<u>46 600 000</u>	<u>46 600 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 889 772	2 610 256
Hyror, bostäder	839 748	989 936
Hyror, lokaler	19 488	19 488
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 9 441	-
	3 739 567	3 619 680

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	1 706	2 097
Påminnelseavgifter	1 140	1 200
Återvunna fordringar	-	9 304
Inkassointäkter	1 560	2 750
	4 406	15 351

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	315 359	261 910
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 960	80 212
Försäkringspremier	50 612	51 341
Kabel- och digital-TV	5 272	21 740
Fastighetsskötsel	82 297	73 113
Trädgårdsskötsel	10 663	10 239
Systematiskt brandskyddsarbete	-	17 860
Städning gemensamma utrymmen	66 525	59 339
Sotning	37 313	-
Obligatoriska besiktningar, hissar	12 683	15 589
OVK	40 282	-
Bevakningskostnader	3 995	3 948
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	7 500	7 500
Snö- och halkbekämpning	1 455	5 405
Förbrukningsmateriel	3 376	17 339
Rep- och underhåll intallationer	2 188	-
Vatten	220 190	240 331
El	101 016	117 070
Uppvärmning	722 448	718 657
Sophantering och återvinning	137 962	139 451
	1 903 096	1 841 043

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	5 754	1 149
Förhandlingsersättning	1 500	2 016
Arvode för ekonomisk förvaltning	80 437	74 876
Lokalkostnader	-	400

2015-12-31 2014-12-31

Annonsering	600	1 200
Övriga administratinskostnader	1 130	1 130
IT-kostnader	388	369
Juridiska kostnader	2 775	3 588
Arvode, yrkesrevisorer	20 625	20 000
Övriga förvaltningskostnader	1 800	4 965
Kontorsmateriel	–	675
Telefon och porto	4 342	4 472
Konstaterade förluster hyror/avgifter	687	–
Tidskrifter och facklitteratur	795	742
Medlems- och föreningsavgifter	–	12 288
Konsultarvoden	47 000	73 800
Bankkostnader	1 250	1 559
	169 083	203 228

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 400	44 497
Utbildning, förtroendevalda	–	600
Summa	44 400	45 097
Sociala kostnader	9 017	9 261
	53 417	54 358

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, standardförbättringar	827 985	827 985
Inventarier	3 527	1 254
	831 512	829 239

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	425
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	102	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	476	163
Övriga ränteintäkter	124	9 886
	702	10 474

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	991 319	1 097 586
Övriga räntekostnader	360	1 535
	991 679	1 099 121

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 437 611	73 437 611
Mark	29 360 389	29 360 389
Standardförbättringar	9 360 769	6 704 519
	112 158 769	109 502 519
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	2 656 250
	–	2 656 250
Summa anskaffningsvärden	112 158 769	112 158 769

2015-12-31 2014-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-1 321 876 - 587 500

Standardförbättringar

- 167 223 - 73 614

-1 489 099 - 661 114

Årets avskrivning byggnader

- 734 376 - 734 376

Årets avskrivning standardförbättringar

- 93 609 - 93 609

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 317 084 -1 489 099

Restvärde enligt plan vid årets slut

109 841 685 110 669 670

Varav mark

29 360 389 29 360 389

Taxeringsvärden

bostäder

65 800 000 65 800 000

lokaler

- -

Totalt taxeringsvärde

65 800 000 65 800 000

varav byggnader

46 000 000 46 000 000**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

6 270 6 270

6 270 6 270

Årets anskaffningar

Inventarier

11 365 -

11 365 -

Summa anskaffningsvärden

17 635 6 270

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

- 2 508 - 1 254

- 2 508 - 1 254

Årets avskrivningar

Inventarier

- 3 527 - 1 254

- 3 527 - 1 254

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 6 035 - 2 508

Restvärde enligt plan vid årets slut

11 600 3 762**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

300 000 -

Typ
30 dagarSaldo
300 000Ränta
0,20

Slutdatum

300 000 -

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Kassa och bank

Handkassa		2 128	2 128
Bankmedel		253 795	1 778 032
Förvaltningskonto i Swedbank		754 388	447 871
		1 010 311	2 228 031

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 518 514	71 775 323	367 422	-1 664 691	- 381 483
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 381 483	381 483
Förändring av underhållsfond				- 122 474	
Reservering underhållsfond			122 474		
Ianspråktagande av underhållsfond			-	-	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 538 870	1 991 130			
Årets resultat					- 204 111
Vid årets slut	4 057 384	73 766 453	489 896	-2 168 648	- 204 111

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -204 112 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.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -326 586 kr.

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

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga långfristiga skulder		-	10 000 000
Inteckningslån		34 500 000	29 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		34 500 000	39 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,50%	2016-02-01	11 000 000		1 500 000	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
STADSHYPOTEK AB	4,00%	2016-10-30	6 500 000			6 500 000
			29 500 000	6 500 000	1 500 000	34 500 000

2015-12-31 2014-12-31

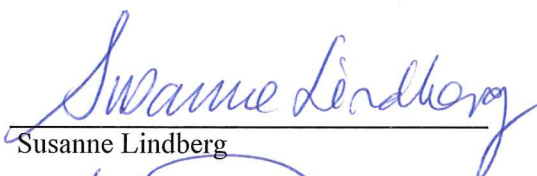
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	120 678	119 668
Upplupna elkostnader	10 640	12 343
Upplupna värmekostnader	82 328	85 012
Upplupna kostnader för renhållning	2 775	2 514
Upplupna kostnader för drift/underhåll	15 144	21 314
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 898	264 336
	<u>539 463</u>	<u>505 187</u>

Kalmar den 13/4 2016



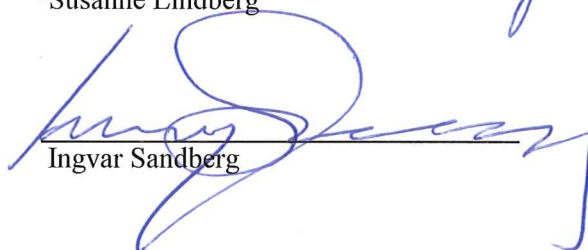
Peter Sunnanek



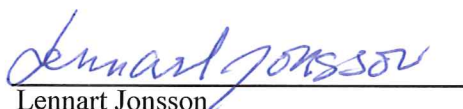
Susanne Lindberg



Mats Törnblad

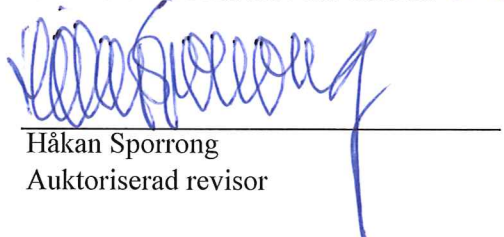


Ingvar Sandberg



Lennart Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 APRIL 2016



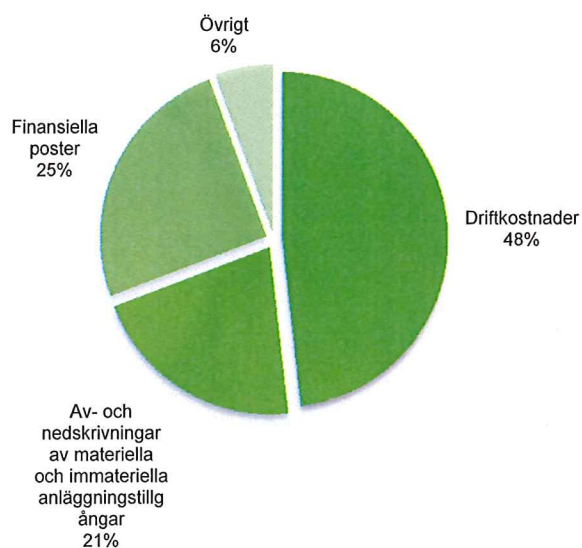
Håkan Sporrang

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

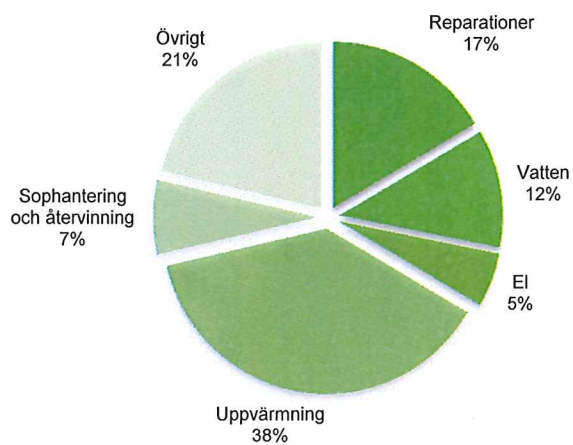
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 903 096	1 841 043
Övriga externa kostnader	169 083	203 228
Personalkostnader	53 417	54 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgång	831 512	829 239
Finansiella poster	990 977	1 088 647
Summa kostnader	3 948 084	4 016 515



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	315 359	261 910
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 960	80 212
Försäkringspremier	50 612	51 341
Kabel- och digital-TV	5 272	21 740
Fastighetsskötsel	82 297	73 113
Trädgårdsskötsel	10 663	10 239
Systematiskt brandskyddsarbete	0	17 860
Städning gemensamma utrymmen	66 525	59 339
Sotning	37 313	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	12 683	15 589
OVK	40 282	0
Bevakningskostnader	3 995	3 948
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	7 500	7 500
Snö- och halkbekämpning	1 455	5 405
Förbrukningsmateriel	3 376	17 339
Rep- och underhåll intallationer	2 188	0
Vatten	220 190	240 331
El	101 016	117 070
Uppvärmning	722 448	718 657
Sophantering och återvinning	137 962	139 451
Summa driftkostnader	1 903 096	1 841 043

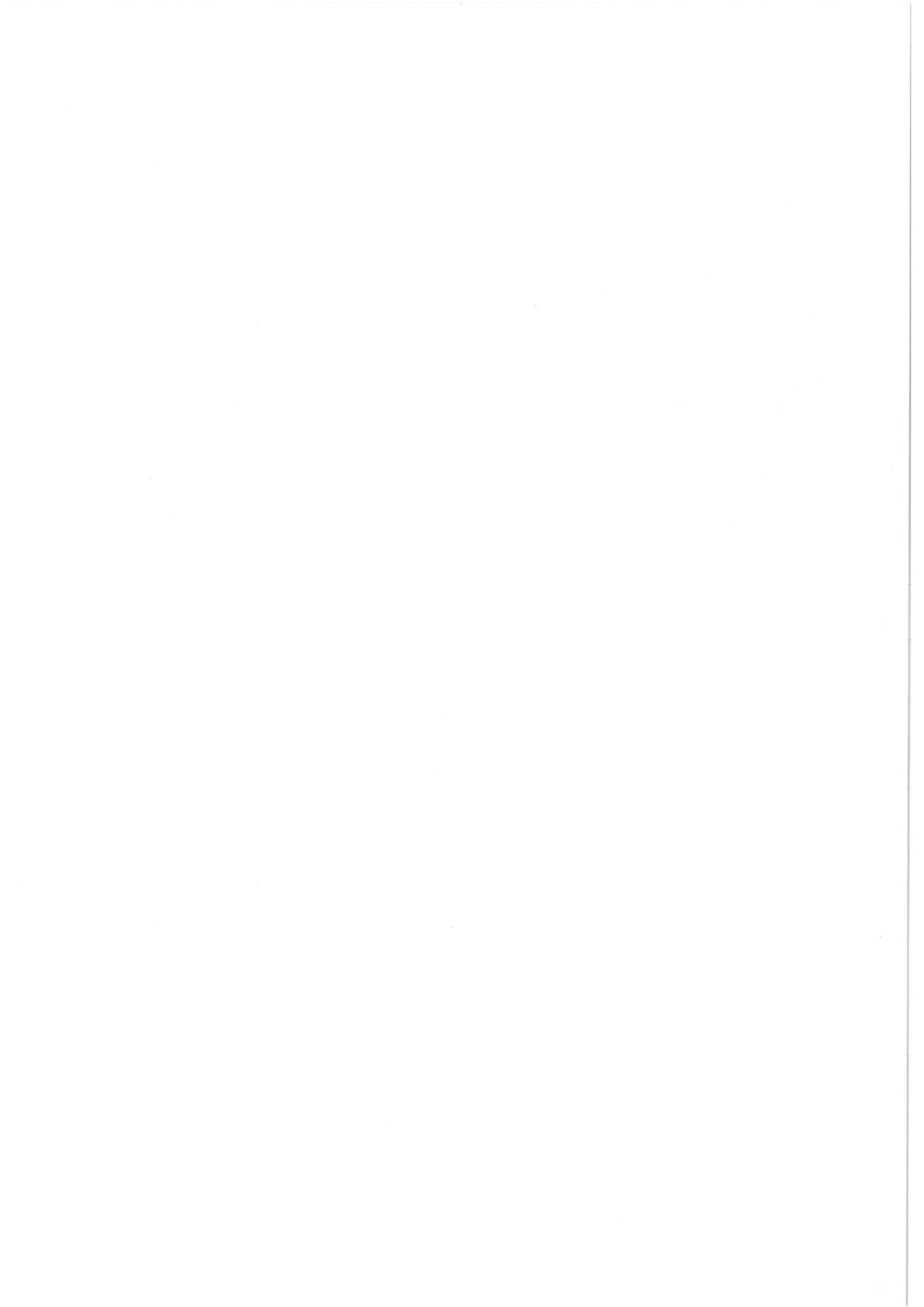


↑

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	6124	6124
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	51,50	42,77
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13,38	13,10
Försäkringspremier	8,26	8,38
Kabel- och digital-TV	0,86	3,55
Fastighetsskötsel	13,44	11,94
Trädgårdsskötsel	1,74	1,67
Systematiskt brandskyddsarbete	0,00	2,92
Städning gemensamma utrymmen	10,86	9,69
Sotning	6,09	0,00
Obligatoriska besiktningar, hissar	2,07	2,55
OVK	6,57	0,00
Bevakningskostnader	0,65	0,64
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	1,22	1,22
Snö- och halkbekämpning	0,24	0,88
Förbrukningsmateriel	0,55	2,83
Rep- och underhåll intallationer	0,36	0,00
Vatten	35,96	39,24
El	16,50	19,12
Uppvärmning	117,97	117,35
Sophantering och återvinning	22,53	22,77
Summa driftkostnader	310,75	300,63

M





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 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



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 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

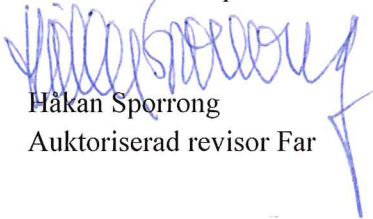
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

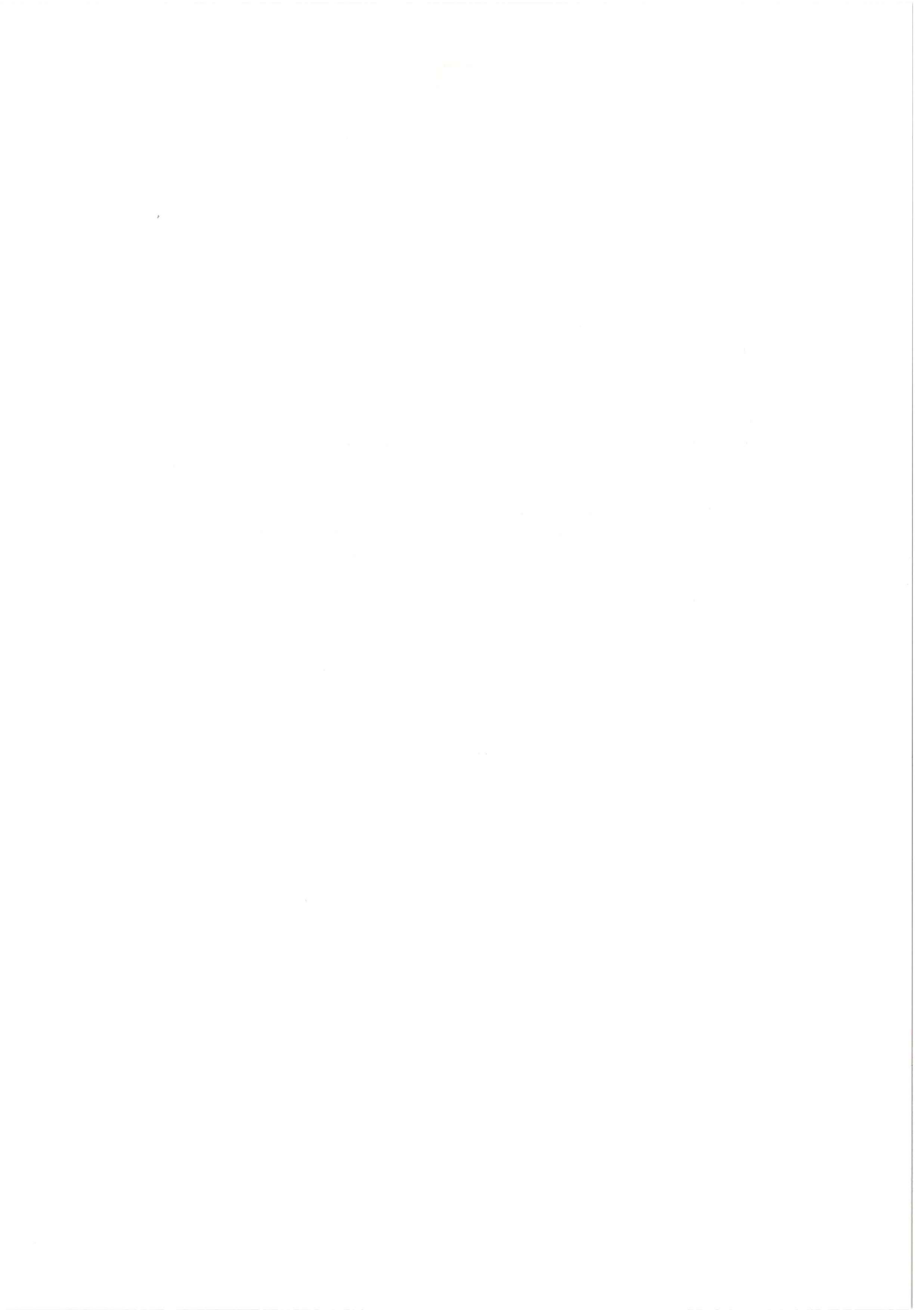
Uttalanden

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

Kalmar den 18 april 2016



Håkan Sporrong
Auktoriserad revisor Far



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (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.

värdepåminskning 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 skuldyngd 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.

Värdepåminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BRF FURAN 7

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

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

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

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