

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furan 12

Org. nr: 769609-9394

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010.01.01-2010.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Brf Furan 12.

MÅL OCH VISIONER

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vi vill stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Ett absolut mål är att samtliga bostadslägenheter skall innehas som bostadsrätt.

DET GODA BOENDET

Vi ska ha en miljövänlig approach och arbeta för att sänka driftkostnader avseende bland annat el, fjärrvärme och sophantering. Fastigheten ska ge ett välkomnande intryck till medlemmar, hyresgäster och externa besökare. Detta genom att underhålla fastigheten i alla dess delar och ha en långsiktig planering.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Efter att vi under många år haft en bostadsrättsförening bildad så slutfördes förhandlingarna med Wallenstam och vi förvärvade fastigheten den 30 april 2010. Rådgivare till förvärvet var DTZ. Vi är således en ung förening och har som fastighetsägare endast haft verksamhet i 8 månader. Vi har anlitat HSB Göteborg som konsult att dels sköta fastighetsskötseln i fastigheten men också att hantera den administrativa och ekonomiska förvaltningen.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens fastighet har beteckningen Vasastaden 12:21. Det finns i denna fastighet sammanlagt 14 st lokaler och 106 st lägenheter. Vid årsskiftet var 21 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 85 med bostadsrätt.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala uthyrningsbara ytan i fastigheten är 12.352 kvm, varav lägenhetsytan är 7.694 kvm och total lokalyta är 4.658 kvm. I fastigheten finns 1 st fem/sex våningars bostadshus inklusive lokaler med adresserna Föreningsgatan 16 A-E samt Viktoriagatan 19,21 och 23 i Göteborg.

At

Föreningens 106 st bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st 1 r o k
46 st 2 r o k
26 st 3 r o k
19 st 4 r o k
2 st 5 r o k

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

För att vi ska ha en miljövänligare sophantering och därav också sänka de årliga sopkostnaderna så byggdes soprummen om i december månad till en kostnad om 200 kkr.

Under året har följande reparationer gjorts:

Den tidiga och mycket kalla vintern ställde till problem. Flera lokal innehavare drabbades av kyla i lokalerna och även vissa av bostadslägenheterna. Även ventilationsfläktarna i vissa lokaler stoppades. Orsaken till detta var att viktiga batterier till ventilationen slutade att fungera. Kostnaden för att fixa till värme- och ventilationsproblem (bl a inköp av nya batterier) har kostat ca 250 kkr. Förutom detta har vi också drabbats av några vattenläckor vilket också har medfört extra kostnader för föreningen, ca 229 kkr.

Under året har inga investeringar gjorts.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen har tagit beslut om att under 2011 starta investering i nya hissar. 3 st hissar kommer under 2011 att renoveras till modern standard. Under kommande 2-4 år skall övriga hissar renoveras. För att sänka elkostnaderna skall belysningen i trapphusen bytas till rörelsestyrda lampor. Vi ska starta arbetet med vår innegård och byta buskar och planteringar. Ytterligare satsningar på den komplicerade ventilationen skall göras. Den långsiktiga underhållsplanen kommer att tas fram under våren 2011.

För närvarande avvaktar vi besked i frågan om huruvida föreningen kommer att beskattas som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag. Avgörande för bedömningen är hur stor del av föreningens verksamhet som utgörs av att tillhandahålla bostäder till de egna medlemmarna. Skatteverket har vid upprättandet av årsredovisningen inte lämnat besked i frågan.

M*

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/9 2010. I stämman deltog 27 st medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 118 st medlemmar.
Under året har 20 st lägenheter överlåtit.
Ev. avsägelser har varit 0 st.

Styrelse samt suppleanter

Anders Westgårdh	ordförande
Ulrika Jonasson-Borggren	sekreterare
Lena Nyström	vice ordförande
Lillebjörn Gustavsson	ledamot
Konstantin Bratisевич	ledamot
Tommy Widing	kassör
Elisabeth Stenberg	suppleant
Per-Olof Gustafsson	suppleant

Samtliga i styrelsen är valda till nästa årsstämma som hålls i slutet på mars 2011.

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden sedan fastigheten förvärvades. Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Niklas Holmström vid BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Eidem och Per Olofsson vald av stämman och de sitter till stämman 2011.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2010
Nettoomsättning	6 810
Resultat efter finansiella poster	674
Balansomslutning	297 342
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	619
Fond för yttre underhåll	0

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

✱

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-
årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer
antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar
under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 566
Årets resultat	<u>673 861</u>
	680 427

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-324 791
Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	<u>505 218</u>
	680 427

W

Brf Furan 12

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 810 258	300
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 888 449	-138
Planerat underhåll		-324 791	0
Fastighetsskatt/avgift		-321 044	0
Avskrivningar	Not 3	-225 230	0
Summa fastighetskostnader		-3 759 514	-138
Rörelseresultat		3 050 745	162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	29 617	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 406 458	0
Summa finansiella poster		-2 376 841	0
Resultat efter finansiella poster		673 903	162
Inkomstskatt		-42	0
Årets resultat		673 861	162
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-500 000	0
Disposition underhållsfond		324 791	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-175 209	0
Resultat efter fondförändring		498 652	162

M

Brf Furan 12

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	167 548 095	0
Mark		<u>121 951 000</u>	<u>0</u>
		289 499 095	0
Summa anläggningstillgångar		<u>289 499 095</u>	<u>0</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 556	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		3 924 984	0
Övriga fordringar	Not 7	624	6 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>79 552</u>	<u>0</u>
		4 037 716	6 566
<i>Kassa och bank</i>		3 805 488	
Övrigt		<u>3 805 488</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 843 203</u>	<u>6 566</u>
Summa tillgångar		<u>297 342 298</u>	<u>6 566</u>

H

Brf Furan 12

Balansräkning	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	149 415 438	0
	149 415 438	0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 566	6 404
Årets resultat	673 861	162
	680 427	6 566
Summa eget kapital	150 095 865	6 566
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 130 000 000	0
Övriga skulder	Not 11 14 293 304	0
	144 293 304	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	609 469	0
Skatteskulder	42	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 2 343 618	0
	2 953 129	0
Summa skulder	147 246 433	0
Summa eget kapital och skulder	297 342 298	6 566

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

130 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M

Brf Furan 12

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,2 % av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

14

Brf Furan 12

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 534 614	0
	Hyror	4 000 738	0
	Övriga intäkter	274 906	300
		6 810 258	300
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	350 438	0
	Reparationer	527 863	0
	El	722 143	0
	Uppvärmning	860 079	0
	Vatten	99 463	0
	Sophämtning	115 276	0
	Övriga avgifter	86 077	0
	Förvaltningsarvoden	77 971	0
	Övriga driftskostnader	49 139	138
		2 888 449	138
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	225 230	0
		225 230	0
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	6 894	0
	Övriga ränteintäkter	22 723	0
		29 617	0
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 410 930	0
	Erhållna räntebidrag	-4 622	0
	Övriga finansiella kostnader	150	0
		2 406 458	0

M

Brf Furan 12

Noter	2010-12-31	2009-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Årets investeringar	167 773 325	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 773 325	0			
Årets avskrivningar	-225 230	0			
Utgående avskrivningar	-225 230	0			
Bokfört värde	167 548 095	0			
Taxeringsvärde för Vasastaden 12 :21					
Byggnad - bostäder	68 000 000				
Byggnad - lokaler	25 000 000				
	93 000 000	0			
Mark - bostäder	59 000 000				
Mark - lokaler	8 600 000				
	67 600 000	0			
Taxeringsvärde totalt	160 600 000	0			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar	624	6 566			
	624	6 566			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	79 552	0			
	79 552	0			
Not 9 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	0	6 404	162		
Inbetalda insatser	149 415 438				
Vinstdisp enl. stämmobeslut		162	-162		
Årets resultat			673 861		
Belopp vid årets slut	149 415 438	6 566	673 861		
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	9595259351-4	3,60%	2011-02-01	28 000 000	0
Swedbank Hypotek	2759599117	2,70%	2013-02-22	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2759599158	3,70%	2015-02-25	41 600 000	0
Swedbank Hypotek	2759599190	3,22%	2011-04-28	20 400 000	0
				130 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					130 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					130 000 000

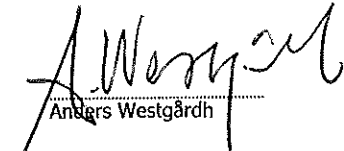
pt

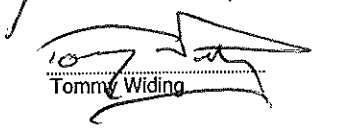
Brf Furan 12

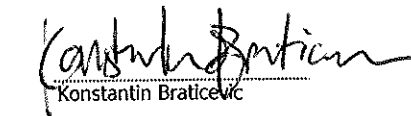
Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 11 Övriga långfristiga skulder		
Revers Wallenstam	14 293 304	0
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	772 889	0
Övriga upplupna kostnader	785 602	0
Förutbetalda hyror och avgifter	785 127	0
	2 343 618	0

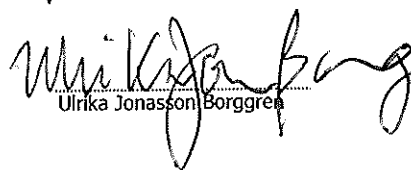
#

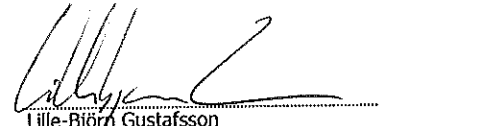
Göteborg ___/___/2011

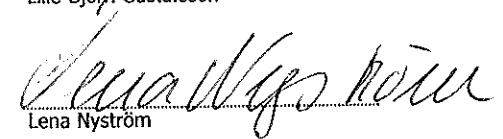

 Anders Westgårdh


 Tommy Widing

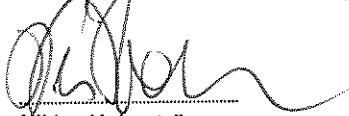

 Konstantin Braticevic


 Ulrika Jonasson Borggren


 Lille-Björn Gustafsson


 Lena Nyström

Vår revisionsberättelse har 11 03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Niklas Holmström
 BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Furan 12

Organisationsnummer 769609-9394

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Furan 12 för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

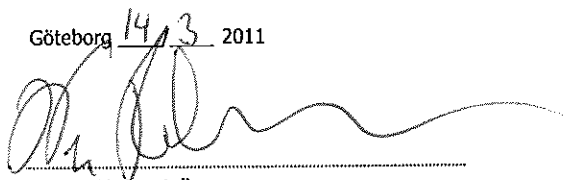
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 14/3 2011



Niklas Holmström
BoRevision AB