



*Årsredovisning  
2011*

**Bostadsrättsföreningen Furan 12**

---

# **Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furan 12**

Org. nr: 769609-9394

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2011.01.01-2011.12.31**

# 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 innehåsa 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. Vi anlitar HSB Göteborg som konsult att sköta fastighetsskötseln samt att hantera den ekonomiska förvaltningen.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under november 2011 lämnade Skatteverket besked om att vi är ett oäkta bostadsföretag. Styrelsen hade i början på 2011 bett om ett förhandsbesked, men Skatteverket svarade att detta ges först i samband med granskning av 2010 års deklaration. Vilket efter några kompletterande frågor från Skatteverket dröjde ända till november. Allteftersom föreningen kommer åt de 21 hyresrätter som finns kvar, kommer dessa att säljas och bli bostadsrätter i framtiden och därigenom göra föreningen äkta. Hur lång tid detta kommer ta är dock omöjligt att sja om.

## 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.



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:**

Ny akustikstyrd belysning har installerats i samtliga trapphus, kostnad 221 kkr. Del av trädgården har gallrats och nya rabatter har anlagts, kostnad 129 kkr. 2 st nya tvättmaskiner har köpts in till tvättstugan till en kostnad av 72 kkr. VBK och COWI har anlåtats för att ta fram en långsiktig underhållsplan, kostnad ca 159 kkr. Arbetet med ny porttelefoni startade i slutet på året. Slutförs under februari 2012.

### **Under året har följande reparationer gjorts:**

Vi har haft några vattenläckor som främst drabbat våra lokalhyresgäster under de kraftiga regnen, ca kostnad 185 kkr. Löpande underhåll av ventilation mm har kostat ca 85 kkr. Övrigt löpande inkl skadegörelse har kostat ca 63 kkr.

### **Under året har följande investeringar gjorts:**

3 st hissar (i 16 B och 2 st i 16 D) byggdes om och moderniserades till en total kostnad om 1 121 kkr.

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Redan planerat till 2012 är byte av fjärrvärmepump. Vi har haft en OVK-besiktning där en del anmärkningar måste åtgärdas under 2012. 1 st hiss kommer under 2012 att renoveras till modern standard. Även för vårt komplicerade ventilations-system skall fortsatta investeringar göras. Detta ger resultat i lägre driftskostnader. Vi ska också undersöka gården genom borrhål för att granska tätskikt mellan gård och underliggande lokaler. Den långsiktiga underhållsplanen finns nu framme och därigenom finns nu förutsättningar att planera underhållet mera noggrant de kommande åren.

HL

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/3 2011. I stämman deltog 49 st medlemmar.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 116 st medlemmar.

Under året har 13 st lägenheter överlåtits.

Ev. avsägelser har varit 0 st.

### Styrelse samt suppleanter

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

Anders Westgårdh, Lena Nyström och Ulrika Jonasson-Borggren är valda på 2 år och sitter till stämman 2013. Övriga i styrelsen är valda till nästa årsstämma som hålls i slutet på mars 2012.

Styrelsen har under året hållit 12 st sammanträden. 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 2012.

## EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2011	2010
Nettoomsättning	10 254	6 810
Resultat efter finansiella poster	- 23	674
Balansomslutning	297 245	297 342
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	653	653
Fond för yttre underhåll	175	0

### Avgifter

Under året har avgifterna varit oförändrade och förväntas kunna hållas oförändrade även under 2012

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets 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	505 218
Årets resultat	<u>-22 655</u>
	482 563

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-500 000
Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	<u>482 655</u>
	482 655

HT S

**Brf Furan 12**

		<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>10 254 010</b>	<b>6 810 258</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 367 214	-2 888 449
Planerat underhåll		-789 014	-324 791
Fastighetsskatt/avgift		-474 012	-321 044
Avskrivningar	Not 3	-384 816	-225 230
Summa fastighetskostnader		<u>-6 015 056</u>	<u>-3 759 514</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 238 954</b>	<b>3 050 745</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	124 181	29 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 385 790	-2 406 458
Summa finansiella poster		<u>-4 261 609</u>	<u>-2 376 841</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 655</b>	<b>673 903</b>
Inkomstskatt		0	-42
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 655</b>	<b>673 861</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>500 000</u>	<u>324 791</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>0</u>	<u>-175 209</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-22 655</b>	<b>498 652</b>

## Brf Furan 12

## Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	168 284 529	167 548 095
	<u>121 951 000</u>	<u>121 951 000</u>
	290 235 529	289 499 095

Summa anläggningstillgångar

<u>290 235 529</u>	<u>289 499 095</u>
--------------------	--------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	32 556
	1 973 645	3 924 984
Not 7	0	624
Not 8	<u>256 999</u>	<u>79 552</u>
	2 230 644	4 037 716

Kortfristiga placeringar

Not 9	4 000 000	0
-------	-----------	---

*Kassa och bank*

Bank

<u>812 927</u>	<u>3 805 488</u>
812 927	3 805 488

Summa omsättningstillgångar

<u>7 043 571</u>	<u>7 843 203</u>
------------------	------------------

## Summa tillgångar

<u>297 279 100</u>	<u>297 342 298</u>
--------------------	--------------------



## Brf Furan 12

Balansräkning	2011-12-31	2010-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	149 415 438	149 415 438
Underhållsfond	175 209	0
	<u>149 590 647</u>	<u>149 415 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	505 218	6 566
Årets resultat	-22 655	673 861
	<u>482 564</u>	<u>680 427</u>
Summa eget kapital	<u>150 073 211</u>	<u>150 095 865</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 130 000 000	130 000 000
Övriga skulder	Not 12 14 293 304	14 293 304
	<u>144 293 304</u>	<u>144 293 304</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	708 477	609 469
Skatteskulder	79 002	42
Övriga skulder	Not 13 44 329	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 2 080 778	2 343 618
	<u>2 912 586</u>	<u>2 953 129</u>
Summa skulder	<u>147 205 890</u>	<u>147 246 433</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>297 279 100</u>	<u>297 342 298</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	130 000 000	130 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**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 0,22 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**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 är ett oäkta bostadsföretag. Beskattning sker i princip enligt samma regler som för ekonomiska föreningar och aktieföretag. Efter skattemässiga justeringar beskattas föreningens resultat med 26,3 %. Föreningens **skattemässiga** ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 815 624 kr

**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.

	<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	42 800	0
Sammanträdesersättningar	26 200	0
Sociala kostnader	21 679	0
	<u>90 679</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MT

## Brf Furan 12

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 921 504	2 534 614
	Hyror	5 778 618	4 000 738
	Elintäkter	61 202	0
	Övriga intäkter	492 686	274 906
		<b>10 254 010</b>	<b>6 810 258</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	90 679	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	480 556	350 438
	Reparationer	431 446	527 863
	El	993 156	722 143
	Uppvärmning	1 712 580	860 079
	Vatten	183 668	99 463
	Sophämtning	169 228	115 276
	Övriga avgifter	131 723	86 077
	Förvaltningsarvoden	124 871	77 971
	Övriga driftskostnader	49 308	49 139
		<b>4 367 214</b>	<b>2 888 449</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	384 816	225 230
		<b>384 816</b>	<b>225 230</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	5 256	6 894
	Övriga ränteintäkter	118 925	22 723
		<b>124 181</b>	<b>29 617</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 385 205	2 410 930
	Erhållna räntebidrag	0	-4 622
	Övriga finansiella kostnader	585	150
		<b>4 385 790</b>	<b>2 406 458</b>

## Brf Furan 12

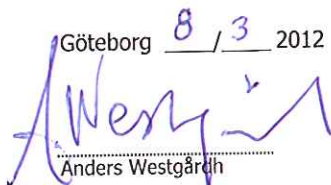
Noter	2011-12-31	2010-12-31			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	167 773 325	167 773 325			
Årets investeringar	1 121 250	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 894 575	167 773 325			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-225 230	0			
Årets avskrivningar	-384 816	-225 230			
Utgående avskrivningar	-610 046	-225 230			
<b>Bokfört värde</b>	<b>168 284 529</b>	<b>167 548 095</b>			
Taxeringsvärde för Vasastaden 12:21					
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000			
Byggnad - lokaler	25 000 000	25 000 000			
	93 000 000	93 000 000			
Mark - bostäder	59 000 000	59 000 000			
Mark - lokaler	8 600 000	8 600 000			
	67 600 000	67 600 000			
Taxeringsvärde totalt	160 600 000	160 600 000			
<b>Not 7 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Handkassa	0	624			
	0	624			
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	247 432	79 552			
Upplupna intäkter	9 567	0			
	256 999	79 552			
<b>Not 9 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fasträntekonto Swedbank	2011-12-01	2012-03-01	3 månader	2,87%	4 000 000
					4 000 000
<b>Not 10 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 415 438	0	0	6 566	673 861
Vinstdisp enl. stämmobeslut			175 209	498 652	-673 861
Årets resultat					-22 655
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>149 415 438</b>	<b>0</b>	<b>175 209</b>	<b>505 218</b>	<b>-22 655</b>
<b>Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	9595259351-4	4,20%	2012-02-29	8 000 000	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%	2012-10-25	20 400 000	0
Swedbank Hypotek	2851347423	4,03%	2014-03-25	20 000 000	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




## Brf Furan 12

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 12 Övriga långfristiga skulder</b>		
Revers Wallenstam	14 293 304	14 293 304
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	22 650	0
Arbetsgivaravgifter	21 679	0
	<u>44 329</u>	<u>0</u>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	844 515	772 889
Övriga upplupna kostnader	362 363	785 602
Förutbetalda hyror och avgifter	873 900	785 127
	<u>2 080 778</u>	<u>2 343 618</u>

Göteborg 8 / 3 2012



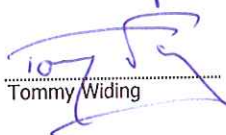
Anders Westgårdh



Konstantin Braticevic



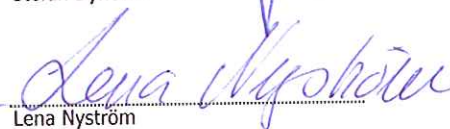
Stefan Dynevik



Tommy Widing




Ulrika Jonasson Borggren



Lena Nyström

Vår revisionsberättelse har 12-03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning



Niklas Holmström  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Furan 12

Organisationsnummer 769609-9394

---

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Furan 12 för år 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Furan 12 för 2011.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Göteborg 12 / 3 2012

  
Niklas Holmström  
BoRevision AB