

*Årsredovisning
2012*

Bostadsrättsföreningen Furan 12

www.furan12.se

Org. nr: 769609-9394

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furan 12

Org. nr: 769609-9394

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012.01.01-2012.12.31

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

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen är en oäkta förening per 31 dec 2012. F.n finns 20 st hyresrätter, och allteftersom vi kommer åt dessa lägenheter kommer de att säljas och därav bli bostadsrätter och tillhöra den äkta delen. Hur lång tid det kommer att ta innan vi är ett äkta bostadsföretag är dock omöjligt att sja om. Vi har med framgång villkorsförändrat och förlängt 2 st viktiga lokalhyresavtal under året.

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 20 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 86 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HSB' over 'AW', is located in the bottom right corner of the page.

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:

Vi har installerat nya porttelefoner till en kostnad av 110 kkr (totalt 2011-2012 = 222 kkr). I januari byttes en fjärrvärmepump till en kostnad av 82 kkr. Ytterligare underhåll för fjärrvärmens har kostat 17 kkr. Förslag på trädgårdsdesign har kostat 33 kkr. OVK-besiktning har kostat 55 kkr. VBK har anlåtits för utredning fönster mm och underhållsplan, kostnad ca 25 kkr. För sänkta driftkostnader anlitar vi Egain till en kostnad av 46 kkr.

Under året har följande reparationer gjorts:

Tyvärer har det fortsatt med vattenläckor i vår fastighet. Totalt har vattenläckor kostat föreningen 277 kkr under året. Löpande underhåll av ventilation inkl serviceavtal har kostat ca 108 kkr.. Kopparstölderna och annan skadegörelse har kostat oss 66 kkr. Reparationer på ej ombyggda hissar har kostat 50 kkr. Reparationer av lokaler ca 44 kkr. Skötsel av trädgård, mm ca 22 kkr. Diverse reparationer i hyreslägenheter ca 18 kkr. Tvättstuge- och torkrumsreparationer har kostat ca 10 kkr.

Under året har följande investeringar gjorts:

1 st hiss (gamla fastighetsskötarexpeditionen) byggdes om och moderniserades till en total kostnad om 294 kkr. I samband med villkorsändring och avtalsförlängning av Medborgarskolans lokal, gjordes en hyresgästanpassning om 175 kkr.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Planerat underhåll av vårt ventilationssystem har försenats, bl a beroende på komplexiteten i huset. Under början av 2013 görs en noggrann utredning som sedan ska resultera i nyinvesteringar för att långsiktigt kunna sänka våra driftkostnader. Även anmärkningar efter OVK-besiktningen ska genomföras under 2013. 1 st hiss kommer under 2013 att renoveras till modern standard. Under året kommer också takfönster att bytas.

M/S
AW

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/3 2012. I stämman deltog 34 st medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 116 st medlemmar.
Under året har 16 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 Braticevic | ledamot |
| Stefan Dynevik | ledamot |
| Elisabeth Stenberg | suppleant |
| Anders Walter | suppleant |

Tommy Widing, Stefan Dynevik och Konstantin Braticevic är valda på 2 år och sitter till stämman 2014. Övriga i styrelsen är valda till nästa årsstämma som hålls i slutet på mars 2013.

Styrelsen har under året hållit 11 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 2013.

EKONOMI

| Resultat och ställning, tkr | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 10 537 | 10 254 | 6810 |
| Resultat efter finansiella poster | 156 | -56 | 674 |
| Balansomslutning | 297 580 | 297 245 | 297 342 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 653 | 653 | 653 |
| Fond för yttre underhåll | 175 | 175 | 0 |

Handwritten signature:
M.H.S.
AW

Avgifter

Under året har avgifterna varit oförändrade och förväntas kunna hållas oförändrade även under 2013.

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 | 482 564 |
| Årets resultat | <u>156 059</u> |
| | 638 623 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Disposition ur underhållsfond | -371 217 |
| Avsättning till underhållsfond | 500 000 |
| Balanserat resultat | <u>509 840</u> |
| | 638 623 |

Handwritten signature and initials, possibly 'MS' and 'AW', with a diagonal line through them.

Brf Furan 12

| Resultaträkning | | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 10 537 452 | 10 254 010 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -4 790 260 | -4 367 214 |
| Planerat underhåll | | -371 217 | -789 014 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -480 690 | -474 012 |
| Avskrivningar | Not 3 | -475 987 | -384 816 |
| Summa fastighetskostnader | | -6 118 154 | -6 015 056 |
| Rörelseresultat | | 4 419 298 | 4 238 954 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntetäckter och liknande resultatposter | Not 4 | 136 187 | 124 181 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | -4 399 426 | -4 385 790 |
| Summa finansiella poster | | -4 263 239 | -4 261 609 |
| Årets resultat | | 156 059 | -22 655 |
| Förslag till resultatdisposition | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -500 000 | -500 000 |
| Disposition underhållsfond | | 371 217 | 500 000 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -128 783 | 0 |
| Resultat efter fondförändring | | 27 276 | -22 655 |

Handwritten signature and initials, possibly 'MS' and 'AW', with a diagonal line through them.

Brf Furan 12**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 168 277 292 168 284 529

Mark

121 951 000 121 951 000290 228 292 290 235 529

Summa anläggningstillgångar

290 228 292 290 235 529**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 386 0

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 237 719 1 973 645

Övriga fordringar

Not 7 4 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 254 780 256 999

2 493 890 2 230 644

Kortfristiga placeringar

Not 9 4 000 000 4 000 000

Kassa och bank

Övrigt

857 774 812 927857 774 812 927

Summa omsättningstillgångar

7 351 664 7 043 571**Summa tillgångar****297 579 956** **297 279 100**

Handwritten signature and initials, possibly 'AW' or similar, with a checkmark above it.

Brf Furan 12**Balansräkning****2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

150 529 379 149 415 438

Underhållsfond

175 209 175 209

150 704 588 149 590 647*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

482 564 505 218

Årets resultat

156 059 -22 655

638 623 482 564

Summa eget kapital

151 343 211 150 073 211**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11 130 000 000 130 000 000

Övriga skulder

Not 12 13 179 363 14 293 304

143 179 363 144 293 304*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

538 422 708 477

Skatteskulder

46 179 79 002

Övriga skulder

Not 13 65 884 44 329

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 2 406 897 2 080 778

3 057 382 2 912 586

Summa skulder

146 236 745 147 205 890**Summa eget kapital och skulder****297 579 956** **297 279 100****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

130 000 000 130 000 000

*varav frigjorda***Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

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 0,23 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnad av hissar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Hyresgäst Anpassning av lokal skrivs av över avtalslängd

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 4 611 038 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.

| | 2012-01-01 | 2011-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 63 292 | 42 800 |
| Sammanträdesersättningar | 30 400 | 26 200 |
| Sociala kostnader | 29 438 | 21 679 |
| | <u>123 130</u> | <u>90 679</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MS
AW

Brf Furan 12

| Noter | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 938 412 | 3 921 504 |
| Hyror | 6 044 272 | 5 778 618 |
| Elintäkter | 84 204 | 61 202 |
| Övriga intäkter | 470 564 | 492 686 |
| | 10 537 452 | 10 254 010 |
| Not 2 Drift | | |
| Personalkostnader | 123 130 | 90 679 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 497 876 | 480 556 |
| Reparationer | 641 482 | 431 446 |
| El | 963 602 | 993 156 |
| Uppvärmning | 1 870 197 | 1 712 580 |
| Vatten | 207 887 | 183 668 |
| Sophämtning | 142 823 | 169 228 |
| Övriga avgifter | 143 176 | 131 723 |
| Förvaltningsarvoden | 128 387 | 124 871 |
| Övriga driftskostnader | 71 700 | 49 308 |
| | 4 790 260 | 4 367 214 |
| Not 3 Avskrivningar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 475 987 | 384 816 |
| | 475 987 | 384 816 |
| Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 3 581 | 5 256 |
| Ränteintäkter skattekonto | 3 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 132 603 | 118 925 |
| | 136 187 | 124 181 |
| Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 4 398 481 | 4 385 205 |
| Övriga finansiella kostnader | 945 | 585 |
| | 4 399 426 | 4 385 790 |

Brf Furan 12

| Noter | 2012-12-31 | 2011-12-31 | | | |
|---|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 168 894 575 | 167 773 325 | | | |
| Årets investeringar | 468 750 | 1 121 250 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 169 363 325 | 168 894 575 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -610 046 | -225 230 | | | |
| Årets avskrivningar | -475 987 | -384 816 | | | |
| Utgående avskrivningar | -1 086 033 | -610 046 | | | |
| Bokfört värde | 168 277 292 | 168 284 529 | | | |
| 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 | | | |
| Not 7 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 4 | 0 | | | |
| | 4 | 0 | | | |
| Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 243 658 | 247 432 | | | |
| Upplupna intäkter | 11 122 | 9 567 | | | |
| | 254 780 | 256 999 | | | |
| Not 9 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg | 2013-01-01 | 2012-12-31 | 3 mån | 2,75% | 3 000 000 |
| HSB Göteborg | 2013-01-01 | 2012-12-31 | 3 mån | 2,75% | 1 000 000 |
| | | | | | 4 000 000 |
| Not 10 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 149 415 438 | 0 | 175 209 | 505 218 | -22 655 |
| Inbetald insats under året | 1 113 941 | | | | |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | -22 655 | 22 655 |
| Årets resultat | | | | | 156 059 |
| Belopp vid årets slut | 150 529 379 | 0 | 175 209 | 482 564 | 156 059 |
| Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Swedbank | 95952593514 | 3,65% | 2013-05-30 | 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 | 2,77% | 2016-09-26 | 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 |
| Not 12 Övriga långfristiga skulder | | | | | |
| Revers Wallenstam | | | | 13 179 363 | 14 293 304 |
| Not 13 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 36 446 | 22 650 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 29 438 | 21 679 |
| | | | | 65 884 | 44 329 |

Brf Furan 12

Noter

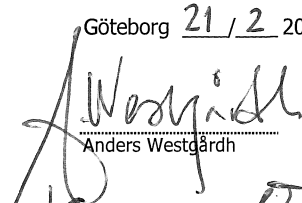
2012-12-31

2011-12-31

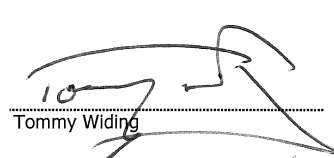
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 840 750 | 844 515 |
| Ovriga upplupna kostnader | 751 061 | 362 363 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 815 086 | 873 900 |
| | 2 406 897 | 2 080 778 |

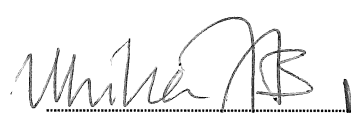
Göteborg 21/2 2013



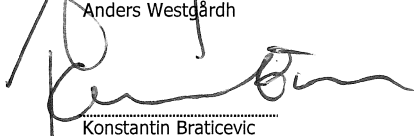
 Anders Westgårdh



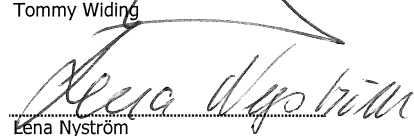
 Tommy Widing



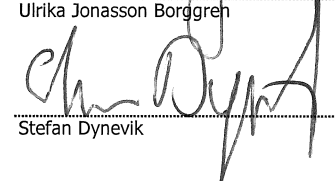
 Ulrika Jonasson Borggren



 Konstantin Braticevic



 Eena Nyström



 Stefan Dynevik

Vår revisionsberättelse har 13-02-22 avgivits beträffande denna årsredovisning



 Niklas Holmström

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Furan 12

Organisationsnummer 769609-9394

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan 12 för år 2012.

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. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 styrelsenuppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 2012-12-31 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 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen. 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 ersättningsskyldig 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 22/2 2013


Niklas Holmström

BoRevision AB