

Org. nr: 769609-9394

# **Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furan 12**

Org. nr: 769609-9394

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2013.01.01-2013.12.31**

# 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

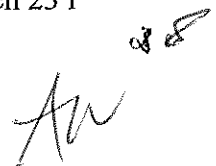
Inga hyresrätter har under året blivit bostadsrätter. Vi har således fortfarande 20 hyresrätter och betraktas därmed fortfarande som oäkta förening per 31 dec 2013. Vi har under 2013 med framgång villkorsförändrat och förlängt två viktiga lokalhyresavtal.

## FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens fastighet har beteckningen Vasastaden 12:21. Det finns i denna fastighet sammanlagt 14 lokaler och 106 lägenheter. Vid årsskiftet var 20 lägenheter upplåtna med hyresrätt och 86 med bostadsrätt.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Den totala uthyrningsbara ytan i fastigheten är 12.352 kvm, varav lägenhetsytan är 7.694 kvm och total lokalyta är 4.658 kvm. Fastigheten utgörs huvudsakligen av ett fem/sex-våningars bostadshus inklusive lokaler med adresserna Föreningsgatan 16 A-E samt Viktoriagatan 19,21 och 23 i Göteborg.



Föreningens 106 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 3 nya ventilationsfläktar till en kostnad av 149 kkr. 1 ny cirkulationspump har installerats för 38 kkr. Tegelfasaden har underhållits på flera ställen till en kostnad av 75 kkr. VBK har anlåtats för utredning av underhåll lokaler, tak samt underhållsplan, kostnad ca 115 kkr. Arbete med ventilationsprojektet har kostat 188 kkr. Underhåll av tvättstugan har kostat 19 kkr. För sänkta driftkostnader anlitar vi Egain till en kostnad av 46 kkr.

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

Under året har vi haft två stora vattenskador. En orsakades av ett takläckage och drabbade med stor skada en av taklägenheterna i huset. Till följd av ett skyfall under sommaren klarade ett rör inte trycket av vattenmängderna, vilket orsakade översvämning i källaren och drabbade ett stort antal källarförråd. Totalt har vattenläckorna kostat föreningen 460 kkr. Löpande underhåll av ventilation inkl serviceavtal har kostat ca 293 kkr. Skadegörelse har kostat oss 12 kkr. Reparationer på ej ombyggda hissar har kostat 18 kkr. Reparationer av lokaler ca 60 kkr. Skötsel av trädgård, mm ca 37 kkr. Övrigt utvändigt underhåll har kostat 27 kkr. Diverse reparationer i lägenheter, tvättstuga, soprum, entrédörrar mm ca 106 kkr.

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

I slutet av året startades modernisering av hissen i 16 C. Pågående ombyggnad för denna hiss uppgår vid årsskiftet till 280 kkr. Under hösten har vi också gjort en överenskommelse om att en lokalhyresgäst avflyttar. Denna lokal ska byggas om till bostadsrätt under 2014 och per 31 december har 75 kkr investerats i detta projekt.

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Modernisering av de två återstående hissarna i 16 A och 16 E har inletts i slutet på året. Båda kommer vara färdiga i slutet av februari 2014. Under 2014 kommer också takinvesteringar att prioriteras. Ny plåt ska ersätta den gamla kopparplåten i gesimsrännan. Översyn av takfönsterhuvar och bultar mm ska göras. Arbetet med underhåll av vårt ventilationssystem



fortsätter. En tillsyn, besiktning av installationer i samtliga lägenheter ska också göras under 2014.

## FÖRENINGSPÅGÅR

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/3 2013. I stämman deltog 33 medlemmar. Extrastämma hölls 22 april 2013, med 30 närvarande medlemmar, om motioner som ej behandlats på ordinarie stämma. Extrastämma hölls även den 20 november 2013, med 33 medlemmar, då stämman beslutade om omvandling av en enskild lokal till bostadsrätt.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 117 medlemmar.

Under året har 8 lägenheter överlåtit.

Ev. avsägelser har varit 0.

### Styrelse samt suppleanter

Anders Westgårdh	ordförande
Lena Nyström	vice ordförande
Ulrika Jonasson-Borggren	sekreterare
Tommy Widing	kassör
Konstantin Braticevic	ledamot
Stefan Dynevik	ledamot
Anders Walter	suppleant
Tomas Köhler	suppleant

Anders Westgårdh, Lena Nyström och Ulrika Jonasson-Borggren är valda på 2 år och sitter till stämman 2015. Övriga i styrelsen är valda till nästa årsstämma som hålls i slutet av mars 2014.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

### Revisorer

Revisor Niklas Holmström har slutat på BoRevision AB och istället är Zeljana Burazor, BoRevision AB, utsedd att göra revision.

### Valberedning

Valberedning har varit Eva Eidem och Per Olofsson, valda av stämman och de sitter till stämman 2014.



**EKONOMI**

<b>Resultat och ställning, tkr</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	10 754	10 537	10 254	6 810
Resultat efter finansiella poster	- 15	156	-56	674
Balansomslutning	297 378	297 580	297 245	297 342
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	653	653	653	653
Fond för yttre underhåll	304	175	175	0

**Avgifter**

Under året har avgifterna varit oförändrade. 1 januari 2014 höjs avgifterna med 5%, vilket är första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades.

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	509 840
Årets resultat	<u>-15 168</u>
	494 672

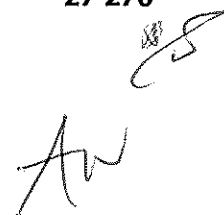
Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-494 092
Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	<u>488 764</u>
	494 672



## Brf Furan 12

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>10 869 629</b>	<b>10 537 452</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 348 460	-4 790 260
Planerat underhåll		-494 092	-371 217
Fastighetskatt/avgift		-446 260	-480 690
Avskrivningar	Not 3	-502 831	-475 987
Summa fastighetskostnader		-6 791 643	-6 118 154
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 077 986</b>	<b>4 419 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	104 339	136 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 197 493	-4 399 426
Summa finansiella poster		-4 093 154	-4 263 239
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 168</b>	<b>156 059</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-500 000
Disposition underhållsfond		494 092	371 217
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-5 908	-128 783
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-21 076</b>	<b>27 276</b>



## Brf Furan 12

## Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 6 167 774 461 168 277 292

Mark

121 951 000 121 951 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 355 000 0

290 080 461 290 228 292

Summa anläggningstillgångar

290 080 461 290 228 292

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 462 1 386

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 155 397 2 237 719

Övriga fordringar

Not 8 10 611 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 317 900 254 780

2 485 370 2 493 890

Kortfristiga placeringar

Not 10 4 000 000 4 000 000

## Kassa och bank

Övrigt

811 804 857 774

811 804 857 774

Summa omsättningstillgångar

7 297 174 7 351 664

## Summa tillgångar

297 377 635 297 579 956

Handwritten signatures and initials, including a signature that appears to be 'AS' and another that appears to be 'AN'.

## Brf Furan 12

## Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Insatser

150 529 379

150 529 379

Underhållsfond

303 992

175 209

150 833 371150 704 588*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

509 840

482 564

Årets resultat

-15 168156 059

494 672

638 623

Summa eget kapital

151 328 043151 343 211**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

130 000 000

130 000 000

Övriga skulder

Not 13

13 179 36313 179 363

143 179 363

143 179 363

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

614 325

538 422

Skatteskulder

0

46 179

Övriga skulder

Not 14

65 290

65 884

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

2 190 6142 406 897

2 870 229

3 057 382

Summa skulder

146 049 592146 236 745**Summa eget kapital och skulder**297 377 635297 579 956**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

130 000 000

130 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



**Brf Furan 12****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Nytt regelverk för årsredovisningar**

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

**Byggnader**

Avskrivning på byggnader sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,25 % 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. Hyresgästanpassning 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 22 %.

Föreningens **skattemässiga** ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 656 287 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>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	65 406	63 292
Sammanträdesersättningar	32 000	30 400
Sociala kostnader	27 148	29 438
	<u>124 554</u>	<u>123 130</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

## Brf Furan 12

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 955 320	3 938 412
	Hyror	6 229 092	6 044 272
	Elintäkter	87 696	84 204
	Övriga intäkter	597 521	470 564
		<b>10 869 629</b>	<b>10 537 452</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	124 554	123 130
	Fastighetsskötsel och lokalvård	488 720	497 876
	Reparationer	1 128 382	641 482
	El	940 231	963 602
	Uppvärmning	1 874 562	1 870 197
	Vatten	218 947	207 887
	Sophämtning	148 878	142 823
	Övriga avgifter	143 057	143 176
	Förvaltningsarvoden	150 388	128 387
	Övriga driftskostnader	130 741	71 700
		<b>5 348 460</b>	<b>4 790 260</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	502 831	475 987
		<b>502 831</b>	<b>475 987</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 333	3 581
	Ränteintäkter skattekonto	0	3
	Övriga ränteintäkter	100 006	132 603
		<b>104 339</b>	<b>136 187</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 196 565	4 398 481
	Övriga finansiella kostnader	928	945
		<b>4 197 493</b>	<b>4 399 426</b>



## Brf Furan 12

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	169 363 325	168 894 575			
Årets investeringar	0	468 750			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 363 325	169 363 325			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 086 033	-610 046			
Årets avskrivningar	-502 831	-475 987			
Utgående avskrivningar	-1 588 864	-1 086 033			
<b>Bokfört värde</b>	<b>167 774 461</b>	<b>168 277 292</b>			
Taxeringsvärde för Vasastaden 12:21					
Byggnad - bostäder	73 000 000	68 000 000			
Byggnad - lokaler	24 000 000	25 000 000			
	97 000 000	93 000 000			
Mark - bostäder	75 000 000	59 000 000			
Mark - lokaler	7 800 000	8 600 000			
	82 800 000	67 600 000			
Taxeringsvärde totalt	179 800 000	160 600 000			
<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Pågående hissrenovering	280 000	0			
Pågående ombyggnad av lokal	75 000	0			
	355 000	0			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	3 289	0			
Skattekonto	0	4			
Övriga fordringar	7 322	0			
	10 611	4			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	317 900	243 658			
Upplupna intäkter	0	11 122			
	317 900	254 780			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-10-01	2013-12-31	3 mån	2,25%	3 000 000
HSB Göteborg	2013-10-01	2013-12-31	3 mån	2,25%	1 000 000
					4 000 000
<b>Not 11 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 529 379	0	175 209	482 564	156 059
Vinstdisp enl. stämmobeslut			128 783	27 276	-156 059
Årets resultat					-15 168
<b>Belopp vid årets slut</b>	150 529 379	0	303 992	509 840	-15 168



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Furan 12, org.nr. 769609-9394

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan 12 för år 2013.

#### 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 2013 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.

### 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 Brf Furan 12 för år 2013.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.


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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 313 2014



Zeljana Burazor

BoRevision AB