

Brf Furan
Org nr 778000-1058

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-05-01 - 2013-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-10-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunnar Ljungberg	Ordförande	2013
Fredrik Axelsson	Vice ordförande	2014
Urban Carrass	Sekreterare	2013
Anni Nilsson	Ledamot	2014
Monika Lauri	Ledamot	2014
Ulla-Britt Lundgren	Suppleant	2013

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Anette Skaslien och Monika Lauri.

Arvode

Föreningsstämman reserverade kr 44 500 i arvode till styrelsen.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har en anställd fastighetsskötare. Städningen handhas av Emsab.

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten nr 4 i kv Furan innehållande 63 lägenheter, varav
32 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Total yta är 4 324,6 m².

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott och ansvarighet.

Flerårsjämförelse

		<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	453	440	426
Låneskuld per totala kvm	kr	2 982	3 027	3 075
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	98	92	84

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört en stamspolning.

Ett gemensamt inköp av spisar har gjorts och medlem som köpt ny spis har sedan debiterats kostnaden för spisen.

Justering av anskaffningsvärdet för balkongrenoveringen 2001 har gjorts i årets bokslut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens månadsavgift höjs med 1 % och bränsletillägget höjs med 10 % från den 1 maj 2013.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	412 159
Årets resultat	114 241
	<hr/>
	526 400

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	130 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-31 500
I ny räkning balanseras	427 900
	<hr/>
	526 400

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	114 241
Dispositioner	-98 500
Årets resultat efter dispositioner	15 741

Medel för yttre underhåll efter disposition 587 784

Resultaträkning	Not	2012-05-01 -2013-04-30	2011-05-01 -2012-04-30
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 538 462	2 413 560
Summa intäkter		2 538 462	2 413 560
Föreningens kostnader			
Drift	3	-1 352 847	-1 215 049
Arvoden, personalkostnader	4	-146 679	-158 559
Periodiskt underhåll		-31 500	-396 299
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-73 200	-84 420
Avskrivningar byggnad	5	-46 099	-44 756
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-279 639	-295 154
Summa kostnader		-1 929 964	-2 194 237
Rörelseresultat		608 498	219 323
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	28 878	31 990
Finansiella kostnader		-523 135	-535 089
Summa finansiella poster		-494 257	-503 099
Resultat efter finansiella poster		114 241	-283 776
ÅRETS RESULTAT		<u>114 241</u>	<u>-283 776</u>

df

Balansräkning	Not	2013-04-30	2012-04-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	782 248	828 347
Fastighetsförbättringar	6	11 826 013	12 952 852
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 608 261</u>	<u>13 781 199</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		6 300	6 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>6 300</u>	<u>6 300</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 614 561</u>	<u>13 787 499</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		1 867 671	1 771 570
Avgifts- och hyresfordringar		50	2 763
Övriga kortfristiga fordringar	8	149 643	10 690
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	100 584	97 383
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 117 948</u>	<u>1 882 406</u>
Kassa och bank		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 119 448</u>	<u>1 883 906</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 734 009</u>	<u>15 671 405</u>

8

Balansräkning	Not	2013-04-30	2012-04-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		155 839	155 839
Upplåtelseavgifter		150 361	150 361
Fond för yttre underhåll		489 284	755 583
Summa bundet eget kapital		<u>795 484</u>	<u>1 061 783</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		412 159	429 636
Årets resultat		114 241	-283 776
Summa fritt eget kapital		<u>526 400</u>	<u>145 860</u>
Summa eget kapital		<u>1 321 884</u>	<u>1 207 643</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 698 629	12 892 120
Summa långfristiga skulder		<u>12 698 629</u>	<u>12 892 120</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	196 764	201 128
Ränteskulder		74 146	75 824
Leverantörsskulder		12 978	44 479
Övriga kortfristiga skulder	12	2 199	18 777
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	427 409	1 231 434
Summa kortfristiga skulder		<u>713 496</u>	<u>1 571 642</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 734 009</u>	<u>15 671 405</u>
Ställda säkerheter	14	16 148 000	16 148 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Byggnaden skrivs av enligt en 30-årig annuitetsplan, ombyggnaden skrivs av enligt en 60-årig annuitetsplan, balkongerna skrivs av enligt en 30-årig annuitetsplan, soprummet skrivs av med kr 20 180 per år, bredbandet skrivs av med kr 26 820 per år och markiser och byggnad av friggebod och cykelförråd skrivs av enligt en 20-årig annuitetsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	2012-05-01 <u>-2013-04-30</u>	2011-05-01 <u>-2012-04-30</u>
Årsavgifter bostäder	1 960 572	1 903 500
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	67 440	48 000
Uppvärmningsavgifter	414 564	376 872
Kabel-TV avgifter	79 380	79 380
Övriga intäkter	17 106	6 718
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 539 062	2 414 470
Övriga vakanser hyresförluster	-600	-910
Summa nettoomsättning	<u>2 538 462</u>	<u>2 413 560</u>

Not 3 Driftskostnader

	2012-05-01 <u>-2013-04-30</u>	2011-05-01 <u>-2012-04-30</u>
Fastighetsskötsel	111 771	89 085
Reparationer, löpande underhåll	140 748	89 083
Elavgifter	88 013	82 727
Uppvärmning	424 487	397 992
Vatten och avlopp	92 218	84 133
Renhållning	91 588	99 398

80

	<u>2012-05-01</u> <u>-2013-04-30</u>	<u>2011-05-01</u> <u>-2012-04-30</u>
Försäkringar	37 659	38 647
Tomträttsavgäld	151 200	151 200
Kabel-TV	85 415	81 997
Övriga fastighetskostnader	32 029	12 230
Övriga driftskostnader	12 002	4 769
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 812	65 311
Övriga förvaltningskostnader	10 156	10 377
Revisionsarvode	8 750	8 100
Summa driftskostnader	<u>1 352 847</u>	<u>1 215 049</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2012-05-01</u> <u>-2013-04-30</u>	<u>2011-05-01</u> <u>-2012-04-30</u>
Arvode styrelse	44 500	44 000
Arvode vicevärd	0	8 000
Lönekostnader	64 641	68 340
Sociala kostnader	37 538	38 219
Summa arvoden, personalkostnader	<u>146 679</u>	<u>158 559</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 524 000	2 524 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 524 000	2 524 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 695 653	-1 650 897
Årets avskrivningar	-46 099	-44 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 741 752	-1 695 653
Utgående planenligt värde	<u>782 248</u>	<u>828 347</u>

Handwritten mark

	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Utgående planenligt värde	0	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>782 248</u>	<u>828 347</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	7 400 000
	<u>24 400 000</u>	<u>27 800 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 400 000	27 800 000
	<u>24 400 000</u>	<u>27 800 000</u>
Not 6 Fastighetsförbättringar		
	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 602 764	16 059 552
Årets anskaffningar	0	543 212
Justering anskaffningsvärde	-847 200	0
	<u>15 755 564</u>	<u>16 602 764</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 755 564	16 602 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 649 912	-3 354 758
Årets avskrivningar	-279 639	-295 154
	<u>-3 929 551</u>	<u>-3 649 912</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 929 551	-3 649 912
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>11 826 013</u>	<u>12 952 852</u>

5

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2012-05-01</u> <u>-2013-04-30</u>	<u>2011-05-01</u> <u>-2012-04-30</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	28 878	31 990
Summa finansiella intäkter	<u>28 878</u>	<u>31 990</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Skattekontot	739	458
Skattefordringar	110 852	8 230
Övriga fordringar	38 052	2 002
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>149 643</u>	<u>10 690</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Upplupna ränteintäkter	10 941	9 251
Förutbetalda driftskostnader	75 347	73 869
Övriga interimfordringar	14 296	14 263
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>100 584</u>	<u>97 383</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	155 839	150 361	755 583	429 636	-283 776
Reservering till yttre fond			130 000	-130 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-396 299	396 299	
Balansering av föregående års resultat				-283 776	283 776
Årets resultat					<u>114 241</u>
Belopp vid årets utgång	155 839	150 361	489 284	412 159	114 241

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	4,13	2015-10-30	895 090
Stadshypotek	3,95	2014-03-01	2 344 800
Stadshypotek	4,74	2016-03-01	1 401 012
Stadshypotek	5,00	2017-06-01	2 696 091
Stadshypotek	3,24	2015-06-01	3 367 479
Stadshypotek	3,65	2013-06-30	2 190 922
Summa:			12 895 393
Avgår kortfristig del			-196 764
Summa skulder till kreditinstitut			12 698 629
 Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			 11 911 573

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Skulder till MBF	0	1 050
Personalens källskatt	2 199	17 727
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 199</u>	<u>18 777</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

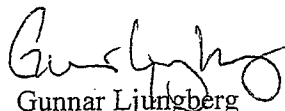
	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	212 534	184 960
Upplupna driftskostnader	126 779	139 002
Upplupna styrelsearvoden	44 500	0
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 500
Upplupna sociala avgifter	19 544	19 511
Upplupna semesterlöner	10 697	12 539
Övriga interimsskulder	4 355	866 922
Summa	<u>427 409</u>	<u>1 231 434</u>


5


Not 14 Ställda säkerheter


	<u>2013-04-30</u>	<u>2012-04-30</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	16 148 000	16 148 000
Varav i eget förvar	0	0

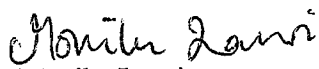
Västerås 2013 -09-09


Gunnar Ljungberg
Ordförande


Fredrik Axelsson
Ledamot

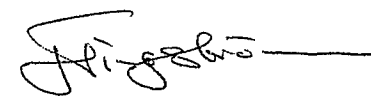

Urban Carrass
Ledamot


Anni Nilsson
Ledamot


Monika Lauri
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 -09 -16.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Furan,
org. nr 778000-1058

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan för räkenskapsåret 2012-05-01 - 2013-04-30.

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

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 den 30 april 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furan för räkenskapsåret 2012-05-01 - 2013-04-30.

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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

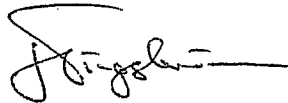
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 16 september 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor