



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Furan 7

Org.nr. 718000-1302

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Flottiljen 1 i Eskilstuna kommun som färdigställdes år 1962 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 27 december 2007..

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2015. På stämman deltog ca 40 medlemmar varav 28 var röstberättigade

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Max Jوسفalk	Ordförande	i tur att avgå
Per Sjögren	Sekreterare	i tur att avgå
Margot Magnusson	Ledamot	vald t o m 2017
Carin Hietapakka	Ledamot	i tur att avgå
Seng Ngo	Kassör	vald t o m 2017
Erkki Tarrasoff	Suppleant	i tur att avgå
Jorma Takola	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Annika Söderlund med Eva Tautra som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Ola Trané inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Minna Takalo.



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Flottiljen 1 i Eskilstuna kommun med adress Östra Åsgatan 8. Husen färdigställdes år 1962 och innehåller 82 bostäder om 4 999 m², 1 lokal om 160 m², 11 garageplatser och 35 parkeringsplatser. Samtliga platser administreras av HSB.

1 av bostäderna om 1 r o k ägs av föreningen och hyrs ut som övernattningslägenhet.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
46 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
01 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	1995
Balkongrenovering	2006
Fönsterbyte	2010
Takbyte	2011
Tamburdörrar, belysning.	2014/2015
Nya postfack	2014/2015

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Bredband, tv
Certego	Nyckelservice
Kone	Hissar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning följs upp kontinuerligt av styrelsen Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte till säkerhetsdörrar	1 313 058
Belysning	545 053
Totalt	1 858 111 kr

Föreningens 10 åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2006 och omarbetades under våren 2012. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan, är el-arbeten i trapphus.



Övrig föreningsinformation

Föreningen har anordnat vårstädnings med ett 40-tal medlemmar och det bjöds på smörgåstårta.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 99 varav 81 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 617 956	2 617 956	2 617 956	2 578 902	2 456 098
Årets resultat	427 064	264 121	171 789	437 239	-530 248
Balansomslutning	12 776 258	12 851 266	11 568 728	11 236 265	11 054 701
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	524	524	524	516	491
Driftkostnad, kr/kvm *	357	362	366	344	269
Ränta, kr/kvm *	71	76	85	85	84
Lån, kr/kvm *	1 879	1 917	1 838	1 719	1 737
Fond för yttre underhåll	559 324	579 674	635 924	435 924	235 924
Likviditet %	148	137	184	191	122
Soliditet %	17	14	13	12	8

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

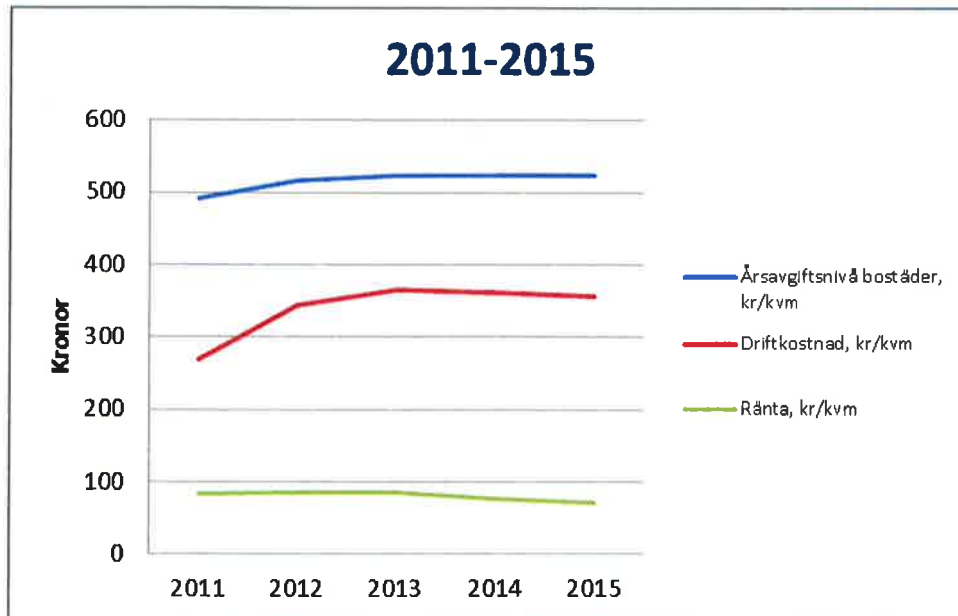
Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

**Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för driftkostnad, ränta samt lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.*

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 524kr/m²



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	690 626
Årets resultat	427 064
Summa till stämmans förfogande	1 117 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-14 740
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	190 000
Summa förändring yttre underhållsfond	175 260
Resultat att balansera i ny räkning	942 430
	1 117 690

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	559 324
Förändring underhåll	175 260
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	734 584

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 927 731	2 895 298
Summa rörelseintäkter		2 927 731	2 895 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 411 109	-1 449 509
Övriga externa kostnader	3	-122 424	-125 568
Underhåll enligt plan	4	-14 740	-170 350
Personalkostnader	5	-306 709	-292 899
Avskrivning av byggnad	6	-272 158	-206 011
Avskrivning av maskiner och inventarier	7	-6 881	-5 406
Summa rörelsekostnader		-2 134 020	-2 249 743
Rörelseresultat		793 711	645 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 317	11 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 963	-393 213
Summa finansiella poster		-366 646	-381 434
Resultat efter finansiella poster		427 064	264 121
Årets resultat		427 064	264 121

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 014 723	9 428 770
Maskiner och inventarier	7	11 306	10 812
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	0	1 468 577
Summa materiella anläggningstillgångar		11 026 029	10 908 159
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		11 047 029	10 929 159
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		575	297
Aktuell skattefordran		34 841	35 459
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 279 082	1 625 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	398 511	249 248
Summa kortfristiga fordringar		1 713 009	1 910 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	16 220	11 824
Summa kassa och bank		16 220	11 824
Summa omsättningstillgångar		1 729 229	1 922 106
SUMMA TILLGÅNGAR		12 776 258	12 851 266

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		427 509	427 509
Upplåtelseavgifter		45 000	45 000
Reservfond		30 000	30 000
Fond för yttre underhåll		559 324	579 674
Summa bundet eget kapital		1 061 833	1 082 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		690 626	406 155
Årets resultat		427 064	264 121
Summa fritt eget kapital		1 117 690	670 276
Summa eget kapital		2 179 524	1 752 459
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 425 425	9 692 985
Summa långfristiga skulder		9 425 425	9 692 985
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	267 560	197 260
Leverantörsskulder		53 256	440 268
Övriga skulder	15	288 261	294 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	562 232	474 112
Summa kortfristiga skulder		1 171 309	1 405 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 776 258	12 851 266

Ställda panter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Uttaga fastighetsinteckningar	10 803 000	10 803 000
Summa ställda säkerheter	10 803 000	10 803 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,77%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	2 617 956	2 617 956
Hyrer	214 584	205 550
Avgiftsbortfall	-13 404	-13 404
Hyresbortfall	-528	-214
Intäkter master inkl el	140 337	116 010
Avsättning till inre fond	-31 214	-30 600
Summa nettoomsättning	2 927 731	2 895 298



HSB - där möjligheterna bor

Brf Furan nr 7

Orgnr 718000-1302

2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial m.m.	231	2 529
Löpande underhåll	53 540	64 195
Elavgifter	152 526	184 876
Uppvärmningsavgifter	581 238	587 086
Vatten och avlopp	179 735	175 233
Sophämtning	134 616	133 625
Försäkringar	43 402	41 335
Kabel-tv /Bredband	106 328	105 072
Fastighetsskötsel	21 693	12 727
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	109 336	107 204
Förvaltningskostnader	28 465	35 626
Summa driftskostnader	1 411 109	1 449 509
3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kreditupplysning	1 890	1 485
Gåvor, representation och bidrag	203	2 400
Kontorsmaterial och porto	0	961
Inkassokostnader	99	290
Revisionsarvoden externt	7 825	10 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 475	84 169
Administrativ förvaltning extrabest	5 170	5 667
Övriga förvaltningskostnader	1 920	1 460
Konsultarvoden och övr köpta tjänster	11 719	0
Bankkostnader	887	1 195
Årsstämma	5 724	5 800
Styrelsesammanträden	0	10 381
Föreningsverksamhet	0	1 760
Fritidsverksamhet	513	0
Summa övriga externa kostnader	122 424	125 568
4 Underhåll enligt plan	2015	2014
Underhåll enligt plan	14 740	170 350
Summa underhåll enligt plan	14 740	170 350
5 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	188 697	175 580
Arvode styrelse	42 000	40 000
Arvode föreningsvald revisor	0	2 000
Sociala avgifter	75 111	73 519
Övriga personalkostnader	900	1 800
Summa personalkostnader	306 708	292 899



6 Byggnader och mark

2015-12-31

2014-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 490 000	13 490 000
Årets investering byggnader	1 858 111	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 348 111	13 490 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-4 061 230	-3 855 219
Årets avskrivningar	-272 158	-206 011
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 333 388	-4 061 230

Utgående redovisat värde

11 014 723 **9 428 770**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	355 000	355 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	386 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: 36 541 000 36 541 000

Fastighetsbeteckning Flottiljen 1

7 Maskiner och inventarier

2015-12-31

2014-12-31

Ingående anskaffningsvärde	27 030	27 030
Årets investeringar	7 375	0
Utgående anskaffningsvärde	34 405	27 030

Ingående avskrivningar enligt plan	-16 218	-10 812
Årets avskrivning enligt plan	-6 881	-5 406
Utgående avskrivning enligt plan	-23 099	-16 218

Utgående redovisat värde 11 306 10 812



MSB - där möjligheterna bor

Brf Furan nr 7

Orgnr 718000-1302

8 Pagående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde		1 468 577	0
Årets investering		-1 468 577	1 468 577
Utgående redovisat värde		0	1 468 577
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2015-12-31	2014-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		21 000	21 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		21 000	21 000
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader		78 916	69 984
Upplupna intäkter		319 595	179 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398 511	249 248
11 Kassa och bank		2015-12-31	2014-12-31
Kassa		7 079	6 196
Bankkonto		9 141	5 628
Summa kassa och bank		16 220	11 824

ef



12 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	427 509	45 000	579 674	406 155	264 121	1 722 459
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				264 121	-264 121	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			150 000	-150 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-170 350	170 350		0
Årets resultat					427 064	427 064
Belopp vid årets utgång	427 509	45 000	559 324	690 626	427 064	2 149 524

13 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering		
Swedbank hyp AB	1,67	2020-11-25	159 300	4 779 000	4 838 000
SE-Banken Bolån	3,65	2018-09-28	38 260	1 213 985	1 252 245
Sparbanken Rekarne AB	2,74	2017-06-01	0	2 970 000	3 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	1,99	2019-12-30	70 000	730 000	800 000
			267 560	9 692 985	9 890 245
Nästa års amortering beräknas uppgå till				267 560	167 260
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 425 425	9 722 985
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,51	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				9 425 425	

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Nästa års beräknade amortering	267 560	197 260
Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut	267 560	197 260

g



MSB - där möjligheterna bor

Brf Furan nr 7

Orgnr 718000-1302

15 Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt	2 353	2 235
Avräkning soc avg	4 043	3 923
Summa övriga kortfristiga skulder	6 396	6 158
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	288 023	288 112
Uttag under året	-37 372	-30 689
Avsättning	31 214	30 600
Utgående värde	281 865	288 023
Summa övriga skulder	288 261	294 181

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	42 000	54 662
Upplupna semesterlöner	39 740	24 196
Upplupna lagstadgade avgifter	25 682	23 162
Förutbetalda hyror och avgifter	216 697	191 919
Upplupna räntekostnader	26 018	23 404
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 095	156 769
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	562 232	474 112

Eskilstuna den 22/3 2016

Max Josfalk

Per Sjögren

Margot Magnusson

Carin Hietapakka

Seng Ngo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3-2016

Annika Söderlund
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Furan 7 i Eskilstuna, org.nr. 718000-1302

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furan 7 för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 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 31 december 2015 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 Brf Furan 7 för år 2015.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 ersättningskyldig 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 22/3 2016



Annika Söderlund

Av föreningen vald
revisor



Ola Trané

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fördelning av kostnader 2015

