
Årsredovisning

RB BRF FURAN
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716419-4602

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF FURAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Erik Liveus	Ordförande
Rima Hörnsten	Vice ordförande
Inga-Karin Nynabb	Ledamot
Lena Svensson	Ledamot
Peter Krantz	Ledamot RB

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Hans-Erik Svedin	Avgått 2012-04-04
Johan Dahlqvist	Stämman
Erik Hickman	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Lena Svensson, Rima Hörnsten samt fyllnadsval efter suppleanten Hans-Erik Svedin

Ordinarie revisorer

Bo Eskilsson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Rouzbeh Najafi	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Elisabeth Östervall (sammanställande)	Stämman
Alexander Köhn	Stämman
Maria Jernberg	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 5 i Sundbyberg kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 21 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Furuvägen 24-26 i Sundbyberg.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	1 rok
11	9	1

Total tomtarea:	2 234 kvm
Total bostadsarea:	1 783 kvm

Årets taxeringsvärde	41 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Underhållsplan upprättades 2008 och är beräknad på detta års kostnadsläge. I dagsläget avsättes 30 tkr per år.

De första 10 åren har det planerade underhållet beräknats till totalt 140 tkr.

Under åren 2019-2039 beräknas ytterligare 2066 tkr totalt.

Första större underhåll är fasad- och tak renovering mellan år 2022 och 2028.

Planen kommer att uppdateras före år 2018.

Energideklaration utfördes den 16 mars 2011. Föreningens hus använder 100 kWh/m².

Vilket är 20% lägre än liknande nya hus.

RL

ds

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 november 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 477	1 483	1 483	1 474
Årets resultat	72	77	121	241
Resultat efter fondförändringar	42	47	91	211
Balansomslutning	74 784	74 878	74 808	74 868
Soliditet %	82%	81%	81%	81%
Likviditet %	145%	125%	115%	128%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,07%	—	0,16%	0,25%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	687	687	687	687
Driftskostnad, kr / kvm	393	363	378	375
Ränta, kr / kvm	310	330	301	223
Underhållsfond, kr / kvm	79	63	46	29
Lån, kr / kvm	7 564	7 621	7 680	7 793

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Städ
Riksbyggen	Ändring av tillägsavtal gällande representant i styrelsen
Informetric	Varmvatten och elavläsningar
Alltele	Larm, porttelefon m.m.
Sundbybergs Bredband AB	Stadsnät
Vattenfall	Elhandel
SBAB	Bankkonto

ds

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Information till medlemmar

Styrelsen har fortlöpande informerat medlemmarna via e-post samt anslag på anslagstavlan.

Händelser under året

- Under året har föreningen anordnat vår- och höststädning. De boende klipper också enligt rullande lista föreningens gräsytor mm.
- Trädgårdsgruppen har planterat växter/blommor och skött underhållet i rabatterna.
- Styrelsen går årligen en besiktning av fastigheten och i samband med starten av budgetarbetet. Årets besiktning gjordes i mars.
- Styrelsen har haft en planeringsdag i april som syftar till att skapa en gemensam helhetsbild av föreningens aktiviteter samt möjligheter till att utveckla styrelsens arbete.
- Styrelsen har bevakat korrektheten i föreningens inkommande fakturor.
- Styrelsen har under året arbetat med att se över alternativ till Riksbyggens förvaltningsavtal då det 5-åriga förvaltningsavtalet upphör. I samband med det har avtalet med Riksbyggens sagts upp.

Nästa års verksamhet

- Föreningen har ingått nytt avtal avseende teknisk- och ekonomisk förvaltare med start januari 2014.
- Entreprenör för städ och snöröjning handlas upp hösten 2013.
- Föreningens stadgar har omarbetats i samband med utträde ur Riksbyggens intresseförening. Dessa antas på extrastämma (oktober) och efterföljande årsstämma (november) hösten 2013.
- Då förvaltningsfrågan tagit stor del av styrelsens tid har projektet med att se över föreningens ytterområde skjutits på framtiden. Under 2014 avser styrelsen och trädgårdsgruppen se över utformningen av tomten.
- Föreningen beskär träden vid entrén vartannat år vilket innebär våren 2014.
- I samband med omarbetade stadgar byter föreningen räkenskapsår, från brutet till kalenderår.
- Föreningen avser att utföra stamspolning i båda fastigheterna under hösten 2013.

Slutord

Styrelsen tackar för det stöd och engagemang av medlemmarna genom viljan att ta tillfälliga uppdrag och att ta initiativ till den gemensamma trivseln i föreningen.



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	403 489
Årets resultat före fondförändring	72 326
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-30 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	445 814

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	445 814

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

PS

JS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 332 094	1 330 893
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 987	0
Övriga avgifter	3	145 649	151 310
Övriga förvaltningsintäkter		189	320
		<u>1 476 945</u>	<u>1 482 523</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 20 862	- 36 479
Driftkostnader	5	- 700 075	- 646 570
Övriga kostnader	6	- 5 638	- 15 661
Personalkostnader	7	- 59 969	- 54 347
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 73 063	- 69 584
		<u>- 859 608</u>	<u>- 822 640</u>
Rörelseresultat		617 337	659 883
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		861	1 050
Ränteintäkter och liknande poster	9	6 292	2 335
Räntekostnader och liknande poster	10	- 552 164	- 587 555
		<u>- 545 011</u>	<u>- 584 170</u>
Resultat efter finansiella poster		72 326	75 713
Inkomstskatt		0	969
Årets resultat		72 326	76 682
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 30 000	- 30 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		42 326	46 682

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	74 328 595	74 401 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	10 500	10 500
Summa anläggningstillgångar		74 339 095	74 412 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekontot		16	- 2 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 335	13 318
		21 351	10 784
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	5 000	5 000
Bankmedel		258 195	202 068
Avräkning med Swedbank		160 462	248 329
		423 657	455 397
Summa omsättningstillgångar		445 009	466 181
SUMMA TILLGÅNGAR		74 784 104	74 878 339

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		60 410 000	60 410 000
Underhållsfond		141 583	111 583
		<u>60 551 583</u>	<u>60 521 583</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		403 489	356 806
Årets resultat		72 326	76 682
Avsättning till underhållsfond		- 30 000	- 30 000
		<u>445 814</u>	<u>403 489</u>
Summa eget kapital		60 997 397	60 925 072
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	13 480 095	13 580 328
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	2 261	4 639
Leverantörsskulder		38 012	54 164
Skatteskulder		1 400	4 467
Övriga kortfristiga skulder		0	85 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	264 938	223 847
		<u>306 611</u>	<u>372 939</u>
Summa skulder		13 786 706	13 953 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 784 104	74 878 339
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		14 200 000	14 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv 5%	83	2090

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 225 294	1 225 293
Hyror, p-platser	106 800	105 600
	<u>1 332 094</u>	<u>1 330 893</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 987	0
	<u>- 987</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga avgifter

Vattenavgifter	44 500	47 472
Elavgifter	101 149	103 838
	<u>145 649</u>	<u>151 310</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	- 612	3 194
Lokaler	806	806
Installationer	6 640	4 204
Elinstallationer	3 966	2 050
Hissar	0	14 509
Övriga installationer	0	806
Huskropp	835	1 520
Gårdar och grönanläggningar	5 498	9 390
Garage och parkeringsplatser	3 729	0
	<u>20 862</u>	<u>36 479</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	18 230	16 660
Arvode förvaltning	91 814	89 329
IT-kostnader	18 148	18 099
Juridiska kostnader	0	640
Revisionsarvode, externt	20 125	16 625
Möteskostnader	1 660	0
Övriga förvaltningskostnader	13 930	16 140
Fastighetsskötsel	58 127	64 970
Trädgårdsskötsel	5 683	5 534
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 4 200
Städ	41 366	31 513
Obligatoriska besiktningar	2 343	3 508
Snöröjning	55 551	26 065
Vatten	39 461	44 060
El	133 807	143 878
Uppvärmning	177 249	151 570
Sophantering	26 182	22 180
	<u>700 075</u>	<u>646 570</u>

RZ

AS

2013-06-30 2012-06-30

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	850
Kreditupplysningar	0	963
Kontorsmateriel	1 283	1 177
Telefon och porto	0	11 416
Medlems- och föreningsavgifter	1 050	1 050
Köpta tjänster	3 025	0
Bankkostnader	280	205
	<u>5 638</u>	<u>15 661</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	51 500	29 300
Valberedning, (2012+upplupen bokning för 2013)	5 600	2 100
Föreningsvald revisor, (2012+upplupen bokning för 2013)	6 600	3 000
Summa	<u>63 700</u>	<u>34 400</u>
Sociala kostnader, (Korrigerig av tidigare upplupna bokningar)	- 3 731	19 947
	<u>59 969</u>	<u>54 347</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	73 063	69 584
	<u>73 063</u>	<u>69 584</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	150	211
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	56
Övriga ränteintäkter	6 142	2 068
	<u>6 292</u>	<u>2 335</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	552 110	587 373
Övriga räntekostnader	54	182
	<u>552 164</u>	<u>587 555</u>

PZ

11

2013-06-30 2012-06-30

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

66 270 000 66 270 000

Tomtmark

8 340 000 8 340 000

74 610 000 74 610 000

Summa anskaffningsvärden

74 610 000 74 610 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 208 342 - 138 758

- 208 342 - 138 758

Årets avskrivning byggnader

- 73 063 - 69 584

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 281 405 - 208 342

Taxeringsvärden

bostäder

41 200 000 34 800 000

lokaler

0 0

Totalt taxeringsvärde

41 200 000 34 800 000

varav byggnader

27 000 000 25 000 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

21 andelar i Riksbyggen á 500 kr

10 500 10 500

10 500 10 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 600 0

Förutbetalda försäkringspremier

16 238 12 818

Övriga förutbetalda kostnader

1 497 500

21 335 13 318

Not 14 Kassa och bank

Handkassa

5 000 5 000

Bankmedel

258 195 202 068

Förvaltningskonto i Swedbank

160 462 248 329

423 657 455 397

12

H

2013-06-30 2012-06-30

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 410 000	111 583	326 806	76 682
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			76 682	- 76 682
Avsättning till underhållsfond		30 000	- 30 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Årets resultat				72 326
Vid årets slut	60 410 000	141 583	373 489	72 326

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	13 482 356	13 584 967
Avgår nästa års amortering	- 2 261	- 4 639
Skuld vid årets slut	13 480 095	13 580 328

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,08%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,99%	2017-01-13	2 897 972		97 972	2 800 000
SBAB	3,58%	2016-03-04	2 000 000			2 000 000
SBAB	3,93%	2015-03-12	4 000 000			4 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,04%	2013-12-03	4 686 995		4 639	4 682 356
			13 584 967		102 611	13 482 356

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 261 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

P2

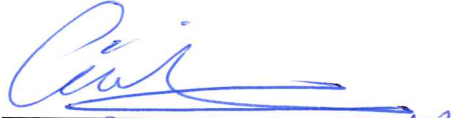
H

2013-06-30 2012-06-30

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	16 181	14 800
Upplupna räntekostnader	35 885	17 336
Upplupna elkostnader	7 992	9 372
Upplupna värmekostnader	5 443	5 602
Upplupna kostnader för renhållning	1 029	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	51 500	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	72
Upplupen kostnad för årlig trapphusstädning	9 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 908	111 665
	264 938	223 847

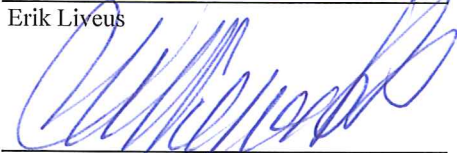
Sundbyberg 2013-10-25



Erik Liveus



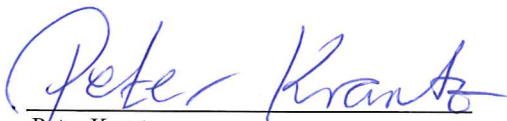
Rima Hörnsten



Inga-Karin Nynabb

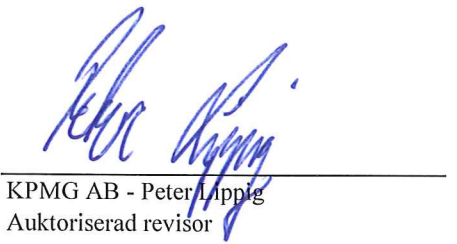


Lena Svensson



Peter Krantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-10-25



KPMG AB - Peter Lippig
Auktoriserad revisor



Bo Esbjörnsson
Revisor

H

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furan, org. nr 716419-4602

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furan för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furan s finansiella ställning per den 30 juni 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 Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Furan för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Upplands Väsby den 25 oktober 2013

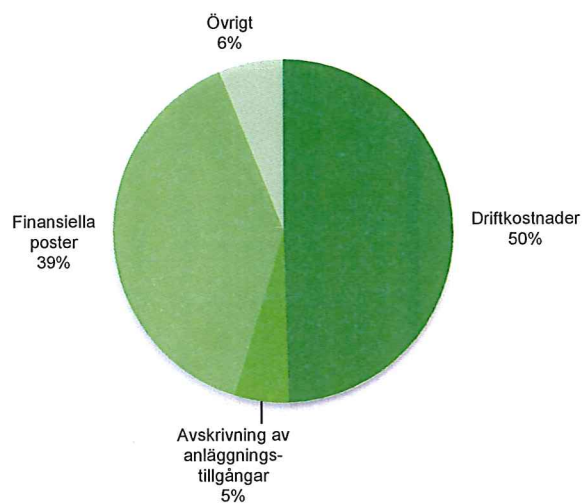
KPMG AB

Peter Lippig
Auktoriserad revisor

Bo Eskilsson

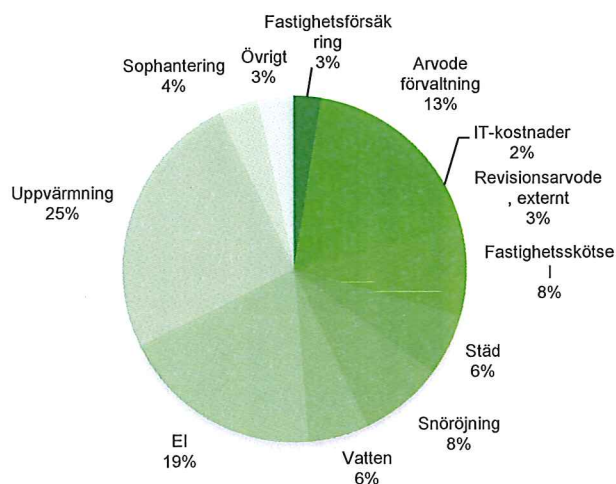
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	20 862	36 479
Driftkostnader	700 075	646 570
Övriga kostnader	5 638	15 661
Personalkostnader	59 969	54 347
Avskrivning av anläggningstillgångar	73 063	69 584
Finansiella poster	552 164	587 555
Inkomstskatt	0	- 969
Summa kostnader	1 411 772	1 409 225



Handwritten signature

Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	18 230	16 660
Arvode förvaltning	91 814	89 329
IT-kostnader	18 148	18 099
Juridiska kostnader	0	640
Revisionsarvode, externt	20 125	16 625
Möteskostnader	1 660	0
Övriga förvaltningskostnader	13 930	16 140
Fastighetsskötsel	58 127	64 970
Trädgårdsskötsel	5 683	5 534
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 4 200
Städ	41 366	31 513
Obligatoriska besiktningar	2 343	3 508
Snöröjning	55 551	26 065
Vatten	39 461	44 060
El	133 807	143 878
Uppvärmning	177 249	151 570
Sophantering	26 182	22 180
Summa driftkostnader	700 075	646 570



A

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

1783

1783

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	10	9
Arvode förvaltning	52	50
IT-kostnader	10	10
Revisionsarvode, externt	11	9
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	8	9
Fastighetsskötsel	33	36
Trädgårdsskötsel	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	23	18
Obligatoriska besiktningar	1	2
Snöröjning	31	15
Vatten	22	25
El	75	81
Uppvärmning	99	85
Sophantering	15	12
Summa driftkostnader	393	363

11

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF FURAN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF FURAN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger
både långivare och köpare bra möjligheter att
bedöma föreningens ekonomi. Spara därför
alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se