

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Furunäset

Org.nr 769603-1306



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
Backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Aspnäsvägen 2-14. Byggnaden uppfördes 1964 och har samma värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3484 kvm, varav allt är lägenhetsyta. I föreningen finns 31 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
35 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 50 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till Fullvärde har föreningen tecknat hos bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, planen reviderades 2011 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. I tabellen till höger visas föreningens tidigare genomförda underhållsåtgärder.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2007/2008
Försäljning av daghemslokal	2008
Renovering trapphus/portar	2009
Fönsterrenovering	2009
Utbyte av samtliga stamventiler	2009
Bergvärmeinstallation	2009
Radiatorbyte	2009
Byte av en tvättmaskin	2009
Nya ventilationskåpor på fastighetens tak	2009
Nya sophus och iordningställande av källsortering i gamla soprum	2009
Byte av takfläktar för ventilation	2010
Ny avfuktningssystem, torkrum	2010
Asbestsanering och ommålning torkrum	2010
Ommålning i tvättstuga och mangelrum	2010
Renovering av balkongplattor	2012
Kostnadsfri installation av bredband från Tele2	2012/2013
Byte torktumlare	2013
Byte av fjärrvärmecentral	2013
Relining	2014

Föreningen registrerades 1998-05-28 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-25

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 59 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9 st. Antalet medlemmar som avgått under året är 5 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 63 st. Under året har 5 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Johansson	ledamot/Ordf
Mary-Ann Bergqvist	ledamot/Sekr.
Bo Eklund	ledamot/Kassör
Christopher-Robin Eklund	ledamot
Åsa Carling	ledamot
Johanna Spindler	suppleant
Jesper Svedberg	suppleant

Till **revisor** har valts BoRevision Revisionsbyrå.

Valberedningen består av Siv Karlsson och Anette Lindberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har följande väsentliga händelser skett i föreningen:

- Taket målades
- Fastighetskötsel upphandlades
- Parkeringsplatsen upprustades och elstolpar till motorvärmare installerades
- Lagning av fasaden har ägt rum
- Bytt belysning i trapphus och källarutrymmen
- Ny dörr till föreningens återvinningsrum har installerats
- Föreningen har avslutat tvisten med entreprenören gällande tätskiktsfrågan i badrummen. Tvisten har avslutats med förlikning där respektive part stod sina kostnader. Föreningen har med hjälp av Statens Tekniska Forskningsinstitut säkerställt att det inte föreligger något generellt tätskiktsproblem i föreningens badrum

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är ca -667 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 om ca -1728 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen under år 2015 haft betydligt lägre kostnader för reparationer och underhåll samt att räntekostnaderna var lägre än föregående år. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Föreningen har under 2015 minskat sina driftkostnader med ca 804 Kkr och räntekostnaderna med ca 223 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är bl a:

Genomförd åtgärd	År
Underhåll av fasad	2015
Målning/UH av tak	2015
Utbyte av trapphusarmaturer	2015

Händelser efter räkenskapsåret

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under 2016 kommer dränering och markarbeten att upphandlas och utföras på

fastigheten för att undanröja eventuella framtida fuktproblem. Ny stenläggning och nya cykelställ är planerade att ingå i detta arbete.

Eventuellt kommer också stamspolning samt byte till kodlås/passersystem att utföras.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 463	2 429	2 438	2 392	2 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	-667	-1 727	-415	-519	-14
Soliditet, %	60 %	61 %	63 %	64 %	64 %
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	676	676	676	676	628
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 298	7 298	6 858	6 858	6 858
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 416	12 416	12 416	12 416	12 416
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,27 %	2,10 %	3,11 %	4,09 %	3,57 %
Fastighetens belåningsgrad, % *	40 %	40 %	37 %	36 %	37 %

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 139 822
Årets resultat	-667 146
	<hr/>
	-3 806 968
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	137 400
I ny räkning överföres	-3 944 368
	<hr/>
	-3 806 968

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 462 904	2 426 670
Övriga rörelseintäkter		0	2 610
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>2 462 904</u>	<u>2 429 280</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 783 328	-2 587 796
Övriga externa kostnader	3	-163 554	-159 089
Personalkostnader	4	-98 773	-105 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 797	-766 170
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 814 452</u>	<u>-3 618 399</u>
Rörelseresultat		-351 548	-1 189 119
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		295	253
Räntekostnader		-315 893	-538 799
Summa finansiella poster		<u>-315 598</u>	<u>-538 546</u>
Resultat efter finansiella poster		-667 146	-1 727 665
Årets resultat		<u>-667 146</u>	<u>-1 727 665</u>

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	62 061 654	62 794 049
Inventarier, verktyg och installationer	6	490 048	440 762
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>62 551 702</u>	<u>63 234 811</u>
Summa anläggningstillgångar		62 551 702	63 234 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 606	0
Aktuell skattefordran		3 608	4 933
Övriga fordringar		44 762	88 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 718	23 645
Summa kortfristiga fordringar		<u>88 694</u>	<u>117 547</u>
Kassa och bank		1 392 925	1 232 031
Summa omsättningstillgångar		1 481 619	1 349 578
SUMMA TILLGÅNGAR		64 033 321	64 584 389

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 372 730	42 372 730
Fond för yttre underhåll		0	912 807
Summa bundet eget kapital		42 372 730	43 285 537
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-3 139 822	-2 324 964
Årets resultat		-667 146	-1 727 665
Summa ansamlad förlust		-3 806 968	-4 052 629
Summa eget kapital		38 565 762	39 232 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 900 000	24 900 000
Summa långfristiga skulder		24 900 000	24 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219 313	44 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	348 246	406 787
Summa kortfristiga skulder		567 559	451 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 033 321	64 584 389
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		29 400 000	29 400 000
		29 400 000	29 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnad: 1 %

Fastighetsförbättringar: 1-10 %

Maskiner och inventarier: 10 % och 20 %

Installationer: 3,33 % och 5 %

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 306 124	2 306 124
	Hysesintäkter bostäder	64 564	63 108
	Hysesintäkter p-platser	54 751	52 020
	Övriga intäkter	37 465	5 418
	Summa nettoomsättning	2 462 904	2 426 670

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetskötsel och städning	-126 788	-65 761
	Fastighetsel	-236 906	-233 231
	Fjärrvärme	-121 350	-129 000
	Vatten och avlopp	-71 924	-59 307
	Sophämtning	-68 491	-70 910
	Reparationer/underhåll bostäder	-61 515	-151 788
	Reparationer/underhåll gemensamt	-851 694	-1 714 678
	Snöröjning och sandning	-48 930	-36 950
	Fastighetsförsäkring	-34 868	-28 664
	Självrisker	-60 360	0
	Fastighetsavgift	-63 393	-62 067
	Övriga driftkostnader	-37 109	-35 440
	Summa driftkostnader	-1 783 328	-2 587 796
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	-69 924	-70 159
	Revisionsarvode	-19 375	-37 500
	Konsultarvoden	-57 487	-21 313
	Kostnader årsstämma/medlemsmöten	-3 977	-5 253
	Service- och medlemsavgifter	-5 520	-5 520
	Övriga administrativa kostnader	-7 271	-19 344
	Summa övriga externa kostnader	-163 554	-159 089
Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	-80 000	-85 000
	Sociala avgifter	-18 773	-20 344
	Summa personalkostnader	-98 773	-105 344
Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	67 100 444	67 100 444
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 100 444	67 100 444
	Ingående avskrivningar	-4 306 395	-3 574 000
	Årets avskrivningar	-732 395	-732 395
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 038 790	-4 306 395
	Utgående redovisat värde	62 061 654	62 794 049
	Redovisat värde byggnader	38 559 697	39 292 092
	Redovisat värde mark	23 501 957	23 501 957
	Summa redovisat värde	62 061 654	62 794 049

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärde				
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 800 000		45 800 000	
varav byggnader:	24 200 000		24 200 000	
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31		2014-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	604 271		604 271	
Inköp	85 688		0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	689 959		604 271	
Ingående avskrivningar	-163 509		-129 734	
Årets avskrivningar	-36 402		-33 775	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 911		-163 509	
Utgående redovisat värde	490 048		440 762	
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31		2014-12-31	
Förutbetalad försäkring	12 480		9 600	
Förutbetalad kabel tv	8 718		8 525	
Förutbet medlemsavgift bostadsrätterna	5 520		5 520	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 718		23 645	
Not 8 Eget kapital				
	Inbetalda Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	42 362 447	10 283	912 807	-4 052 629
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämman 2015:				
avsättning till yttre fond			137 400	-137 400
nyttjande av yttre fond			-1 050 207	1 050 207
Årets förlust				-667 146
Belopp vid årets utgång	42 362 447	10 283	0	-3 806 968
Not 9 Långfristiga skulder	2015-12-31		2014-12-31	
Amortering efter 5 år	24 900 000		24 900 000	
Summa långfristiga skulder	24 900 000		24 900 000	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2016-03-16	0,70		5 000 000
SEB	2016-03-16	1,17		6 000 000
SEB	2016-03-16	0,70		5 500 000
SEB	2016-03-16	0,70		6 900 000
SEB	2016-03-16	0,69		1 500 000
Summa			0	24 900 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				24 900 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen räntekostnad	9 475	2 533
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	171 105	150 053
	Upplupna driftkostnader	148 666	234 102
	Upplupna administrativa kostnader	0	1 349
	Upplupet revisionsarvode	19 000	18 750
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348 246	406 787

Lidingö, 2016-

Per Johansson

Mary-Ann Bergqvist

Åsa Carling

Bo Eklund

Christopher Robin Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

BoRevision

Jörgen Götehed
Godkänd revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-351 548	-1 189 119
Avskrivningar	768 797	766 170
Erhållen ränta mm	295	253
Erlagd ränta	-315 893	-538 799
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 651	-961 495
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-13 606	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	41 134	10 662
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	174 619	5 434
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-57 216	141 841
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 582	-803 558
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-85 688	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 688	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	1 500 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 500 000
Förändring av likvida medel	160 894	696 442
Likvida medel vid årets början	1 232 031	535 589
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 392 925	1 232 031

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7