

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Furunäset

Org.nr 769603-1306



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

Skapat från [www.deloitte.se](#)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningen och dess ändamål

Bostadsrättsföreningen Furunäset registrerades 1998-05-28 och dess nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna med bostadsrätt. Föreningen är ansluten till organisationen Bostadsrätterna (tidigare SBC).

Föreningens fastighet

Fastigheten Furunäset 1 är uppförd 1964. Fastigheten består av 51 st. lägenheter, varav en lägenhet är en hyresrätt, samt parkeringsplatser. Under året har 6 st. lägenheter överlåtits. Lägenhetsytan uppgår till 3 484 kvm.

Taxeringsvärdet är 45 800 000 kr varav byggnadsvärdet är 24 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt gemensamt bostadsrättstillägg (allriskskydd) för samtliga lägenheter.

Fastigheten skrivs av med 1 % årligen.

Underhåll av fastigheten

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att bibehålla fastighetens skick. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008-04-17 av Bostadsrätterna (dåvarande SBC) och som sträcker sig 30 år fram i tiden. Planen uppdateras fortlöpande och reviderades senast 2011-02-02.

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

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

Föreningsfrågor

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar. Under året har 8 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 hyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,0 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkt för ansökan om medlemskap resp. tidpunkt för underrättelse om pantsättning - enligt stadgarna.

Styrelsen samt suppleanter

Styrelsen har från 2013-05-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Filip Norman, Ordförande
Mary-Ann Bergqvist, Sekreterare
Nina Crafoord, Kassör
Bo Eklund, Ledamot
Per Johansson, Ledamot

Suppleanter

Gunnel Tolby
Johanna Spindler

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Filip Norman, Mary-Ann Bergqvist, Nina Crafoord, Bo Eklund och Per Johansson, två i förening.

Revisor

Jörgen Götehed, BoRevision

Valberedning

Siv Karlsson, sammankallande
Anette Lindberg

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13. Styrelsen har under året haft 12 st. protokollförda sammanträden. Arbete i föreningen har även skett i arbetsgruppen "Trädgårdsgruppen".

Styrelsen har under 2013 drivit följande renoverings- och förbättringsarbeten. Förutom att tillse löpande underhåll och drift har styrelsen, även fortsatt genomförandet av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) vilken beräknas vara klar andra kvartalet 2014.

Efter vattenskada under 2013, i en av lägenheterna på nedre botten, orsakad av sönderrostade stammar har styrelsen utrett och drivit projekt för upphandling avseende relining av horisontella stammar i fastighetens bottenplatta. Föreningens stammar byttes under 2007/2008 men då endast de vertikala stammarna. De horisontella stammarna undersöktes och bedömdes av entreprenören befinnas i gott skick varför dessa lämnades i befintligt skick. Med start i mitten av maj kommer därför reliningarbeten av horisontella avloppsstammarna utföras i fastigheten.

Climapac Stockholm AB bytte, i enlighet med stämmobeslut, den ålderstigna fjärrvärmecentralen. Styrelsen valde också att låta strukturera upp befintlig rördragnings i värmecentralen. Separata elmätare på bergvärmepumpar installerades, för att i framtiden kunna skilja elkostnad för uppvärmning från fastighetens normala elförbrukning och därmed enklare följa upp uppvärmningskostnaderna. Installation av ny elmätare gjordes under senare delen av november månad varför ingen mätbar kostnadsbesparing kan redovisas för 2013.

Bostadsrätterna utförde under oktober månad besiktning av tak och fasader. Enligt underhållsplanen skulle fasaden under 2014 totalrenoveras men befanns i så pass gott skick att endast lagning och lappning är nödvändig. Styrelsen har därför uppdragit åt Bostadsrätterna att sköta upphandling och projektledning avseende takmålnings och fasadrenovering som beräknas påbörjas så snart väderleken tillåter och pågå under fyra veckor.

Vidare har belysningen på parkeringen förbättrats. Kompletterande belysning har installerats och befintlig, icke fungerande, bytts ut.

Fastigheten har också försetts med ny portnummerbelysning och elinstallationer i gemensamma utrymmen har setts över. <

Avgifter

Styrelsen har valt att inte höja avgifterna under 2014 trots att föreningen visar underskott på drygt

400 000 kr. Föreningens ekonomi anses av banker god och främst avskrivningar, av tidigare gjorda renoveringar/förbättringar, gör att föreningen genererar underskott. Avsikten är att med en bättre värmeekonomi söka minska föreningens totala kostnader.

Löner och arvoden

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 87 000 kr. Beloppen är angivna exkl. arbetsgivaravgift

Framtiden

Styrelsen följer, i sitt arbete, underhållsplanen dock kommer underhåll utredas och värderas inför varje planerad åtgärd

Föreningens ekonomi

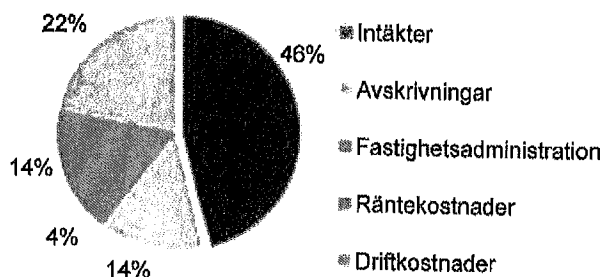
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är - 415 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -519 Kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av minskade räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med -761 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet +346 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 346 Kkr.

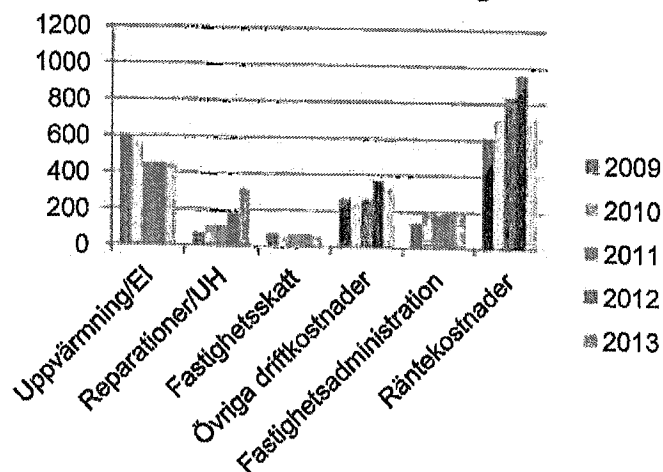
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Resultatfördelning



En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutveckling



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ändrats marginellt jämfört med tidigare år, med undantag för framförallt räntor.

Nyckeltal	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	621	629	664	676
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 836	6 858	6 858	6 858	6856
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,1	3,6	3,6	4,1	3,1
Fastighetens belåningsgrad, % *	28,6	37,7	36,7	36,4	37

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatullposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-1 772 433
Årets förlust	-415 132
	<hr/>
	-2 187 565
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	137 400
I ny räkning överföres	-2 324 965
	<hr/>
	-2 187 565

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

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter. >

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare är enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).


RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Arsavgifter och hyresintäkter	1	<u>2 437 676</u>	<u>2 391 879</u>
		2 437 676	2 391 879
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 077 892	-977 271
Fastighetsförsäkring		-25 908	-23 437
Fastighetsskatt		-61 710	-69 615
Fastighetsadministration	3	-199 587	-201 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-761 326</u>	<u>-711 289</u>
		-2 126 423	-1 983 138
Rörelseresultat		311 253	408 741
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		342	29 421
Räntekostnader		<u>-726 727</u>	<u>-957 067</u>
		-726 385	-927 646
Resultat efter finansiella poster		-415 132	-518 905
Årets resultat		-415 132	-518 905

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	63 526 444	64 258 839
Inventarier	5	118 774	144 718
Inventarier, verktyg och installationer	6	355 763	0
		<u>64 000 981</u>	<u>64 403 557</u>
Summa anläggningstillgångar		64 000 981	64 403 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	1 100
Aktuell skattefordran		0	6 604
Övriga fordringar		88 716	88 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 560	43 149
		<u>123 276</u>	<u>139 227</u>
Kassa och bank		535 588	587 707
Summa omsättningstillgångar		658 864	726 934
SUMMA TILLGÅNGAR		64 659 845	65 130 491

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		42 372 730	42 372 730
Fond för yttre underhåll		775 407	642 807
		<u>43 148 137</u>	<u>43 015 537</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 772 433	-1 120 927
Årets resultat		-415 132	-518 905
		<u>-2 187 565</u>	<u>-1 639 832</u>
Summa eget kapital		<u>40 960 572</u>	<u>41 375 705</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		23 400 000	23 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>23 400 000</u>	<u>23 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 260	63 088
Aktuell skatteskuld		4 981	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	255 032	291 698
Summa kortfristiga skulder		<u>299 273</u>	<u>354 786</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 659 845	65 130 491
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		23 400 000	23 400 000
		<u>23 400 000</u>	<u>23 400 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

KASSAFLÖDESNYTT

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Årsavgifter och hyresintäkter	311 253	408 741
Avskrivningar	761 326	711 289
Erhållen ränta mm	342	29 421
Erlagd ränta	<u>-726 727</u>	<u>-957 067</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 194	192 384
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 100	-930
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	8 247	-44 593
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-23 828	-19 499
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-25 081</u>	<u>93 532</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 632	220 894
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 103 880
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-358 750	0
Förändring av pågående arbeten	<u>0</u>	<u>12 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-358 750	-1 091 630
Förändring av likvida medel	-52 118	-870 736
Likvida medel vid årets början	<u>587 707</u>	<u>1 264 606</u>
Likvida medel vid årets slut	535 588	587 707

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsavgifter och hyresintäkter

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. 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.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 100 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år
Installationer	30 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen 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 1 210 kr per lägenhet.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 87 000 kr, exkl sociala avgifter

X

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 306 124	2 264 730
	Hyresintäkter bostäder	63 108	62 191
	Hyresintäkter p-platser	54 230	54 400
	Övriga intäkter	14 214	10 558
		<u>2 437 676</u>	<u>2 391 879</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel, städ	116 051	138 892
	Fastighetsel	254 819	234 956
	Fjärrvärme	201 139	216 405
	Vatten	97 796	90 722
	Sophämtning	47 817	48 854
	Reparation/underhåll bostäder	111 734	36 234
	Reparation/underhåll gemensamt	200 593	143 926
	Självrisk	0	23 000
	Övriga driftkostnader	47 943	44 282
		<u>1 077 892</u>	<u>977 271</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	66 644	65 440
	Telefon/IT-tjänster	1 167	6 796
	Förbrukningsmaterial	6 584	6 279
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	102 828	108 831
	Övriga administrationskostnader	22 364	14 180
		<u>199 587</u>	<u>201 526</u>

TILLÄGG SUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	67 100 444	65 996 564
Inköp	0	1 103 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 100 444	67 100 444
Ingående avskrivningar	-2 841 605	-2 157 028
Årets avskrivningar	-732 395	-684 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 574 000	-2 841 605
Utgående redovisat värde	63 526 444	64 258 839
Redovisat värde byggnader	25 495 490	25 771 383
Bokfört värde fastighetsförbättringar	14 528 997	14 985 499
Redovisat värde mark	23 501 957	23 501 957
	63 526 444	64 258 839
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 800 000	44 200 000
varav byggnader:	24 200 000	26 000 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	245 521	245 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 521	245 521
Ingående avskrivningar	-100 803	-74 091
Årets avskrivningar	-25 944	-26 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 747	-100 803
Utgående redovisat värde	118 774	144 718
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
Inköp	358 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 750	0
Årets avskrivningar	-2 987	0
Utgående redovisat värde	355 763	0

0x

III ÅGSKAPENS KOSTNADER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Kameral förvaltning	17 071	27 502
	Försäkringspremie	9 064	7 403
	ComHem	8 425	8 244
		<u>34 560</u>	<u>43 149</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 362 447	10 283	642 807	-1 120 927	-518 905
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-518 905	518 905
Årets förlust			132 600	-132 600	
Belopp vid årets utgång	42 362 447	10 283	775 407	-1 772 432	-415 132
					<u>-415 132</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering efter 5 år	23 400 000	23 400 000
	<u>23 400 000</u>	<u>23 400 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2014-06-28	2,57		5 000 000
SEB	2014-07-28	2,62		6 000 000
SEB	2015-03-28	2,57		5 500 000
SEB	2015-03-28	2,57		6 900 000
			0	<u>23 400 000</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

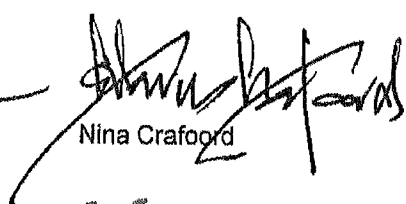
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupen räntekostnad	3 357	8 654
	Förutbetalda hyresintäkter	138 085	106 874
	Upplupna driftkostnader	113 590	176 170
		<hr/> 255 032	<hr/> 291 698

Lidingö

2014-04-29



Filip Norman



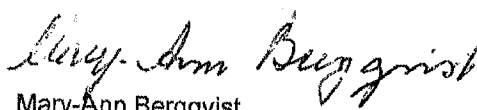
Nina Crafoord



Per Johansson

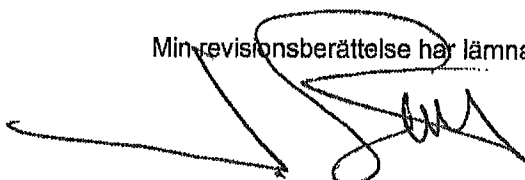


Bo Eklund



Mary-Ann Bergqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2014.



Jörgen Götehed
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furunäset, org.nr. 769603-1306

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furunäset för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2012 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2013-04-20 uttalade sig utan avvikande mening.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furunäset för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar en förlust för 2013. Avgifterna skapar därmed inte ett överskott i nivå med den avsättning som enligt stadgarna ska ske till yttre fond. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen för detta, förklarar hur avskrivningarna påverkar det redovisade resultatet samt visar att det finns ett rimligt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Stockholm den 12 maj 2014

Jörgen Götehed
BoRevision