BRF FURULID
Org nr 778000-1009

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-09-23 och följande styrelsekontituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bengt Ove Eriksson	Ordförande	2016
Kenneth Perkuhn	Vice ordförande	2017
Peter Pettersson	Sekreterare	2017
Lena Nywertz	Suppleant	2016
Mattias Bergenstråle	Suppleant	2016
Sebastian Alm	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

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

Till valberedare för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jenny Minten och Lena Nywertz.

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

Föreningsstämman reserverade 38 500 kr i arvode till styrelsen. Dessutom beslutades om ett övrigt arvode till medlem som utför arbete utöver styrelsearbete med 220 kr/timme. Bokförd kostnad för övrigt arvode uppgår till 2 530 kr. Till valberedningen beslutades om ett arvode på 220 kr/timme, med en övre gräns på totalt 5 000 kr.

Föreningen innehar tomträtten nr 3 i kv Furan i Västerås innehållande 51 lägenheter, varav

26 st 2 r o k
12 st 3 r o k
13 st 4 r o k

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Total boyta 3 565,3 m². Under räkenskapsåret har 11 st bostadsrätter överlåtits .

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med LT Konsult Fastighetsservice AB när det gäller fastighetsskötsel, lokalvård och nyckelhantering.

allabrf.se

Föreningen besiktigar och underhåller fastigheten löpande. Reparationer och investeringar av större karaktär:

1985	Nytt tak och tilläggsisolering vindbjälklag
1993	Nya kall- och varmvattenledningar
	Nya ledningar för avlopp, värme och badrum
	Nya fönster och dörrar
	Renovering av kök och badrum
1995	Nya brunnar för dagvatten
	Ny asfalt på parkering
1998	Sophus
1999/2000	Nya balkonger, uteplatser
2002/2003	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
	Ny radiatorväxlare
2005/2006	Anslutning till Stadsnätet
2010/2011	Nya balkongtak
	Nya takfläktar
2011/2012	Ny reglerutrustning
	Rensning kanalsystem och OVK-besiktning
	Radontätningar
2012/2013	Radontätningar
2014/2015	Byte radiatorer i marklägenheter
	Byte rör för värmesystemet mellan huskropparna
	Radonåtgärder
2015/2016	Installation av radonsug
	Takrenovering

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen höll en extrastämma 2015-05-28 då ett enhälligt beslut togs att byta föreningens yttertaksplåt. Detta har också gjorts under räkenskapsåret. I samband med detta har ett nytt lån tagits ut på 1 650 000 kr. Ytterligare en extrastämma hölls 2015-10-21 för att behandla frågan om att anta nya stadgar. I november 2015 registrerades de nya stadgarna vilket bl a innebär att föreningen har möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse. Nytt låssystem är monterat i fastigheten under året.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2 % fr o m 1 maj 2016.

Flerårsöversikt

		2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	kr	2 200 328	2 187 422	2 187 858	2 180 047
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 753 872	-78 817	200 013	249 663
Soliditet	%	4	21	21	20
Likviditet	%	251	289	283	224
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	485	485	485	485
Låneskuld per totala kvm	kr	2 510	2 067	2 143	2 164
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	121	118	110	120

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

allabrf.se

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-59 113
Årets resultat	-1 753 872
	-1 812 985

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	240 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 936 888
I ny räkning balanseras	-116 097
	-1 812 985

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 753 872
Dispositioner	1 696 888
Årets resultat efter dispositioner	-56 984

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	294 908

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 200 328	2 187 422
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 200 328	2 187 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 325 794	-1 380 663
Periodiskt underhåll	4	-1 936 888	-185 000
Övriga externa kostnader	5	-97 678	-89 200
Arvoden och personalkostnader	6	-65 802	-64 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 393	-315 749
Summa rörelsekostnader		-3 747 555	-2 035 407
Rörelseresultat		-1 547 227	152 015
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	26 683	12 274
Finansiella kostnader		-233 328	-243 106
Summa finansiella poster		-206 645	-230 832
Resultat efter finansiella poster		-1 753 872	-78 817
Årets resultat		-1 753 872	-78 817

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-1 753 872	-78 817
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 936 888	185 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-240 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-56 984	-93 817

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2016-04-30**	**2015-04-30**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	8 271 025	8 554 318
Inventarier, verktyg och installationer	9	152 400	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 423 425	8 554 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		5 100	5 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 100	5 100
Summa anläggningstillgångar		8 428 525	8 559 418
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	51	7 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 886	100 380
Klientmedel i SHB		1 185 364	1 176 837
Summa kortfristiga fordringar		1 287 301	1 284 747
Summa omsättningstillgångar		1 287 301	1 284 747
Summa tillgångar		9 715 826	9 844 165

allabrf.se

Balansräkning	Not	2016-04-30	2015-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		173 600	173 600
Fond för yttre underhåll		1 991 796	1 976 795
Summa bundet eget kapital		2 165 396	2 150 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-59 113	34 704
Årets resultat		-1 753 872	-78 817
Summa fritt eget kapital		-1 812 985	-44 113
Summa eget kapital		352 411	2 106 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 850 764	7 292 565
Summa långfristiga skulder		8 850 764	7 292 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		92 676	71 176
Leverantörsskulder		58 253	88 609
Skatteskulder		758	-
Övriga skulder	13	11 738	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		349 226	275 033
Summa kortfristiga skulder		512 651	445 318
Summa eget kapital och skulder		9 715 826	9 844 165
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		11 037 500	11 037 500
Summa ställda säkerheter		11 037 500	11 037 500

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, t o m 2039/2040	80 år
Förbättring, t o m 2058/2059	60 år
Lägenhetsdörrar, t o m 2016/2017	20 år
Balkonger, t o m 2029/2030	30 år
Soprum, t o m 2027/2028	30 år
Låssystem t o m 2019/2020	5 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Årsavgifter bostäder	1 728 348	1 728 348
Hyror parkering	83 220	78 840
Uppvärmningsavgifter	381 840	381 840
Övriga intäkter	10 745	914
Brutto	2 204 153	2 189 942
Övriga vakanser hyresförluster	-3 825	-2 520
Summa nettoomsättning	2 200 328	2 187 422

allabrf.se

Not 3 Driftskostnader

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Fastighetsskötsel	193 424	218 520
Reparationer, löpande underhåll	174 519	246 663
Elavgifter	64 495	62 137
Uppvärmning	432 356	420 201
Vatten och avlopp	93 674	96 681
Renhållning	70 807	63 385
Försäkringar	48 484	42 952
Tomträttsavgäld	167 100	167 100
Kabel-TV / Internet	10 748	-
Övriga fastighetskostnader	5 519	3 024
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 668	60 000
Summa driftskostnader	1 325 794	1 380 663

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Byte radiatorer	-	114 000
Byte rör mellan fastigheterna	-	71 000
Takrenovering	1 872 188	-
Radonsug	64 700	-
Summa periodiskt underhåll	1 936 888	185 000

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Kontorsmaterial	799	-
Revision	10 300	9 600
Föreningsmöten	6 009	3 437
Ekonomisk och administrativ förvaltning	61 637	59 156
Övriga förvaltningskostnader	12 808	16 257
Konsultarvoden	5 375	-
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	97 678	89 200

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Arvode styrelse	38 500	35 000
Arvode övrigt	9 450	14 105
Lönekostnader	2 530	-
Sociala kostnader	15 322	15 490
Kostnadsersättning	-	200
Summa arvoden, personalkostnader	65 802	64 795

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 583	12 223
Övriga ränteintäkter	51	51
Utdelningar MBF	19 049	-
Summa finansiella intäkter	26 683	12 274

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2016-04-30	2015-04-30
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 770 884	12 770 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 770 884	12 770 884
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 216 566	-3 900 817
Årets avskrivningar	-283 293	-315 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 499 859	-4 216 566
Utgående planenligt värde	8 271 025	8 554 318
Utgående planenligt värde byggnader och mark	8 271 025	8 554 318

allabrf.se

	2016-04-30	2015-04-30
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	5 200 000
	22 600 000	20 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	22 600 000	20 000 000
	22 600 000	20 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-04-30	2015-04-30
Årets anskaffningar	190 500	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 500	0
Årets avskrivningar	-38 100	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 100	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	152 400	0

Not 10 Övriga fordringar

	2016-04-30	2015-04-30
Skattekontot	51	111
Skattefordringar	-	3 910
Övriga fordringar	-	3 509
Summa övriga kortfristiga fordringar	51	7 530

Not 11 Eget kapital

	Upplåtelse- Insatser	Fond för yttre avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	125 626	47 974	1 976 796	34 704	-78 817
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-185 000	185 000	
Balansering av föregående års resultat				-78 817	78 817
Årets resultat					-1 753 872
Belopp vid årets utgång	125 626	47 974	1 991 796	-59 113	-1 753 872

allabrf.se

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	1,45	3 månaders ränta	2 729 115
Stadshypotek	1,11	2018-10-30	1 645 875
Stadshypotek	4,70	2016-06-30	3 650 000
Stadshypotek	1,45	3 månaders ränta	918 450

Summa:	8 943 440
Avgår kortfristig del	-92 676
Summa skulder till kreditinstitut	8 850 764
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	8 480 060

Not 13 Övriga skulder

	2016-04-30	2015-04-30
Personalens källskatt	11 738	10 500
Summa övriga kortfristiga skulder	11 738	10 500

Västerås 2016-09-02

Bengt Ove Eriksson
Ordförande

Kenneth Perkuhn

Peter Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-06.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Bromander
Auktoriserad revisor

allabrf.se

pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furulid, org.nr 778000-1009

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furulid för år 2015-05-01—2016-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furulid för år 2015-05-01—2016-04-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 6 september 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Bromander
Auktoriserad revisor