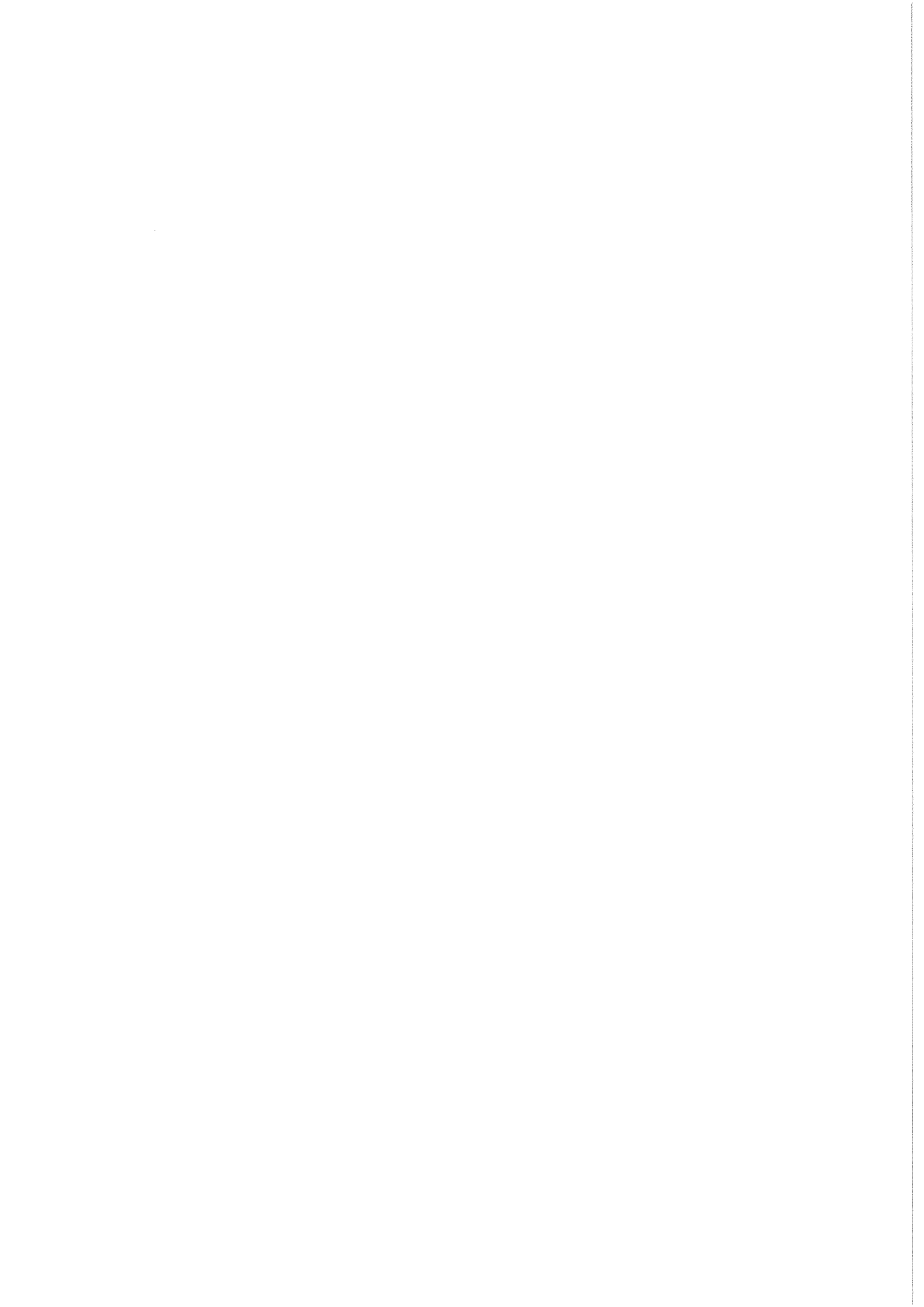

Årsredovisning

BRF FANAN 3
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769620-9654

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 överlätas 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 folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FANAN 3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter				
Matias Alfieri	Ordförande		Stämman	2014
Jenny Katura	Vice ordförande		Stämman	2014
Julia Parker	Ledamot		Stämman	2014
Mikael Isgren	Ledamot		Stämman	2014
Kristina Johansson	Ledamot		Stämman	2014
Styrelsesuppleanter				
Karin Lidén			Stämman	2014
Magnus Nordström			Stämman	2014
Ordinarie revisorer				
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor		Stämman	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fanan 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Ängelholmsgatan 5 och Möllevångsgatan 41 i Malmö. Föreningen ombildades 2010-09-02.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
2	5	17	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total tomtarea:	731 kvm
Total bostadsarea:	1 581 kvm
Total lokalarea:	29 kvm

Årets taxeringsvärde	15 354 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 556 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning sedan 2013-09-01 enligt tecknat avtal. Från 2013-01-01 t.o.m. 2013-08-31 sköttes förvaltningen av Svensk Ekonomitjänst AB.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 462 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 550 tkr för de närmaste 5 åren. Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 40 tkr i enlighet med ekonomisk plan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 39 (2013-12-31)

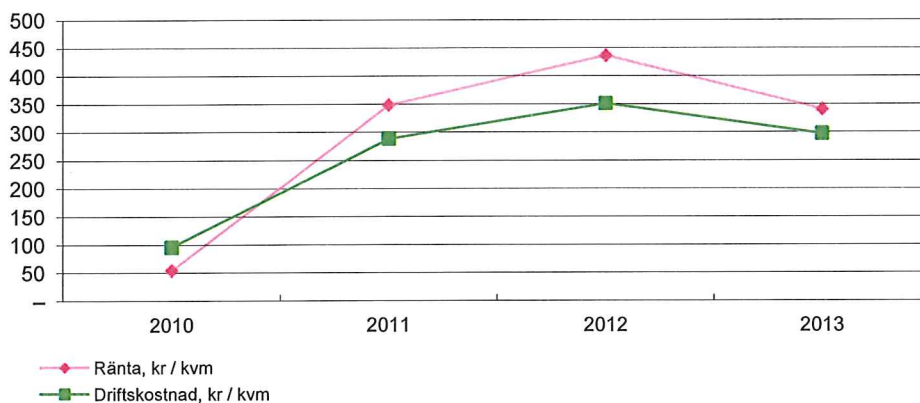
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 169	1 135	1 070	349
Årets resultat	- 735	- 1 001	- 2 632	- 97
Resultat efter fondförändringar	- 701	- 1 034	- 2 598	- 130
Balansomslutning	31 886	31 399	31 613	33 751
Soliditet %	55%	48%	47%	52%
Likviditet %	413%	97%	—	—
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	620	617	545	213
Driftskostnad, kr / kvm	297	351	288	95
Ränta, kr / kvm	340	436	348	54
Underhållsfond, kr / kvm	—	21	—	—
Lån, kr / kvm	8 655	9 779	10 169	8 788

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgiften höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 620 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett och 3 upplåtelse av hyresrätter skett (föregående år 3 överlåtelse och 2 upplåtelse).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 st som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bredbandsbolaget	Bredband
Canal Digital	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 762 443
Årets resultat före fondförändring	-734 738
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-40 250
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>73 715</u>
Summa underskott	-4 463 716

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 463 716
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 137 674	1 088 865
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 27 104	-
Övriga förvaltningsintäkter	3	57 981	45 751
		<u>1 168 551</u>	<u>1 134 616</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 37 658	- 195 442
Planerat underhåll	5	- 462 129	-
Fastighetsavgift/skatt		- 36 160	- 39 585
Driftkostnader	6	- 477 411	- 564 324
Övriga kostnader	7	- 60 147	- 83 161
Personalkostnader	8	- 61 388	- 72 806
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 222 015	- 467 621
		<u>-1 356 908</u>	<u>-1 422 939</u>
Rörelseresultat		- 188 357	- 288 323
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	- 13 500
Ränteintäkter och liknande poster	10	1 646	2 997
Räntekostnader och liknande poster	11	- 548 027	- 701 680
		<u>- 546 381</u>	<u>- 712 183</u>
Resultat efter finansiella poster		- 734 738	-1 000 506
Årets resultat		- 734 738	-1 000 506
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 40 250	- 33 465
Ianspråktagande av underhållsfond		73 715	-
Resultat efter fondförändring		- 701 273	-1 033 971

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	30 723 612	30 945 627
Summa anläggningstillgångar		30 723 612	30 945 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 327	6 707
Skattekonto		1 495	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 734	29 794
		<u>29 556</u>	<u>36 547</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	800 000	–
Kassa och bank			
Handkassa		438	1 062
Bankmedel	15	331 954	415 591
		<u>332 392</u>	<u>416 653</u>
Summa omsättningstillgångar		1 161 948	453 200
SUMMA TILLGÅNGAR		31 885 560	31 398 827

2

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 442 346	18 915 260
Upplåtelseavgifter		691 914	–
Underhållsfond		–	33 465
		<u>22 134 260</u>	<u>18 948 725</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 762 443	-2 728 472
Årets resultat		- 734 738	-1 000 506
Avsättning till underhållsfond		- 40 250	- 33 465
Ianspråktagande av underhållsfond		73 715	–
		<u>-4 463 716</u>	<u>-3 762 443</u>
Summa eget kapital		17 670 544	15 186 282
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	13 933 950	15 744 350
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 347	202 181
Skatteskulder		3 922	41 353
Övriga kortfristiga skulder	18	58 436	27 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	192 361	197 650
		<u>281 066</u>	<u>468 195</u>
Summa skulder		14 215 016	16 212 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 885 560	31 398 827
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 96 477 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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.

6

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Progressiv, 3%	50	2059

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	892 467	727 247
Hyror, bostäder	207 044	349 246
Hyror, lokaler	12 606	12 372
Hyror, övriga	25 557	–
	<u>1 137 674</u>	<u>1 088 865</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 20 397	–
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	- 6 707	–
	<u>- 27 104</u>	<u>–</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	48 406	42 075
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	2 206
Övriga intäkter	9 032	1 470
Inkassointäkter	540	–
	<u>57 981</u>	<u>45 751</u>
Not 4 Reparationer		
Vattenskador	4 469	173 000
Tvättstugor	8 231	–
Vatten/Avlopp	1 330	8 501
Värme	1 125	712
Låssystem	250	1 375
Huskropp	1 500	4 913
Gårdar och grönanläggningar	1 494	–
Övrigt	19 259	6 941
	<u>37 658</u>	<u>195 442</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Värme	462 129	–
	<u>462 129</u>	<u>–</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	11 092	11 299
Förvaltningsarvode	22 348	67 363
Kabel-TV	21 924	21 816
IT-kostnader	57 644	52 635
Juridiska kostnader	1 275	–
Arvode, yrkesrevisorer	9 375	11 713
Fastighetsskötsel	2 488	–
Förbrukningsmateriel	7 424	30 405
Vatten	66 528	62 793
El	29 237	26 595
Uppvärmning	214 852	252 532
Sophantering och återvinning	33 224	27 173
	<u>477 411</u>	<u>564 324</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Köpta tjänster	13 009	79 572
Konsultarvoden	37 500	–
Bankkostnader	2 212	346
Övriga externa kostnader	7 425	3 243
	<u>60 147</u>	<u>83 161</u>
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	223	40 181
Styrelsearvode	55 000	–
Föreningsvald revisor	- 10 000	20 000
Summa	<u>45 223</u>	<u>60 181</u>
Sociala kostnader	16 165	12 625
	<u>61 388</u>	<u>72 806</u>
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	222 015	467 621
	<u>222 015</u>	<u>467 621</u>
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	122	2 913
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 531	–
Övriga ränteintäkter	- 7	84
	<u>1 646</u>	<u>2 997</u>
Not 11 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	479 497	568 919
Övriga räntekostnader	65 062	130 963
Övriga finansiella kostnader	3 468	1 798
	<u>548 027</u>	<u>701 680</u>

Not 12 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 381 081	23 381 081
Mark	8 656 090	8 656 090
	<u>32 037 171</u>	<u>32 037 171</u>
Summa anskaffningsvärden	32 037 171	32 037 171
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 091 544	- 623 923
	<u>-1 091 544</u>	<u>- 623 923</u>
Årets avskrivning byggnader	- 222 015	- 467 621
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 313 559</u>	<u>-1 091 544</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 723 612	30 945 627
Varav		
Byggnader	22 067 522	22 289 537
Mark	8 656 090	8 656 090
Taxeringsvärden		
bostäder	15 247 000	12 556 000
lokaler	107 000	–
Totalt taxeringsvärde	<u>15 354 000</u>	<u>12 556 000</u>
varav byggnader	11 856 000	9 000 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 134	–
Förutbetalda försäkringspremier	11 138	7 631
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 779	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 785	–
Övriga förutbetalda kostnader	1 898	22 163
	<u>24 734</u>	<u>29 794</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	–	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	600 000	1,30	2014-01-04
30 dagar	200 000	1,60	9999-12-31

Not 15 Bankmedel

Transaktionskonto, Handelsbanken	–	412 934
Transaktionskonto, Handelsbanken	–	2 657
Förvaltningskonto i Swedbank	331 954	–
	<u>331 954</u>	<u>415 591</u>

Not 16	Eget kapital				2013-12-31	2012-12-31
		Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		235 834	18 679 426	33 465	-2 761 937	-1 000 506
Disposition enl årsstämmobeslut					-1 000 506	1 000 506
Avsättning till underhållsfond				40 250	- 40 250	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 73 715	73 715	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		456 080	2 762 920			
Årets resultat						- 734 738
Vid årets slut		691 914	21 442 346	–	-3 728 978	- 734 738

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	13 933 950	15 744 350
Skuld vid årets slut	13 933 950	15 744 350

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,69%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,60%	Rörligt	2 985 000			2 985 000
STADSHYPOTEK	2,64%		95 000		10 000	85 000
STADSHYPOTEK	2,75%	Rörligt	1 641 750			1 641 750
STADSHYPOTEK	3,48%	2014-12-01	2 268 600		11 400	2 257 200
MÖLLEKÄLLAN AB	4,00%	2013-07-15	1 789 000		1 789 000	-
STADSHYPOTEK	4,34%	2015-12-01	2 985 000			2 985 000
STADSHYPOTEK	4,81%	2018-12-01	3 980 000			3 980 000
			15 744 350		1 810 400	13 933 950

Not 18 Övriga kortfristiga skulder


Depositionsavgifter	15 810	15 810
Skuld sociala avgifter och skatter	32 665	–
Övriga kortfristiga låneskulder	9 961	11 201
	58 436	27 011


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

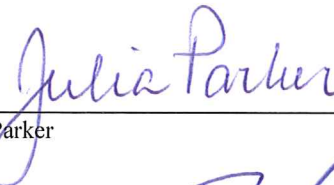
Upplupna löner och sociala avgifter	14 139	59 139
Upplupna räntekostnader	13 885	81 499
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 619	–
Upplupna elkostnader	2 158	–
Upplupna värmekostnader	31 708	47 012
Upplupna kostnader för renhållning	1 470	–
Upplupna revisionsarvoden	8 750	10 000
Upplupna styrelsearvoden	45 000	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 722	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 910	–
	192 361	197 650

2013-12-31 2012-12-31

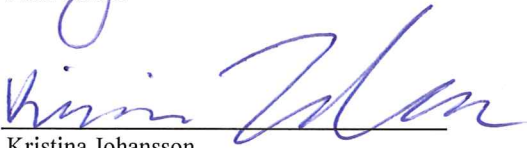
Malmö 2014-04-08


Matias Alfieri

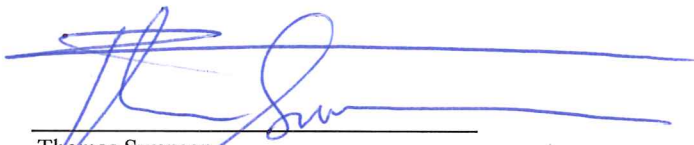

Jenny Katura


Julia Parker


Mikael Isgren


Kristina Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-22


Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fanan 3, org.nr 769620-9654

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fanan 3 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Brf Fanan 3 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

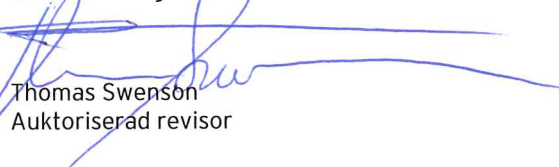
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 22 april 2014

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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 förutbetalad 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 motsvarats 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

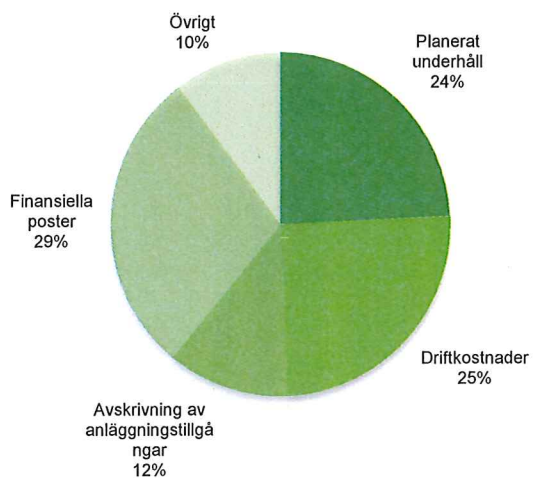
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

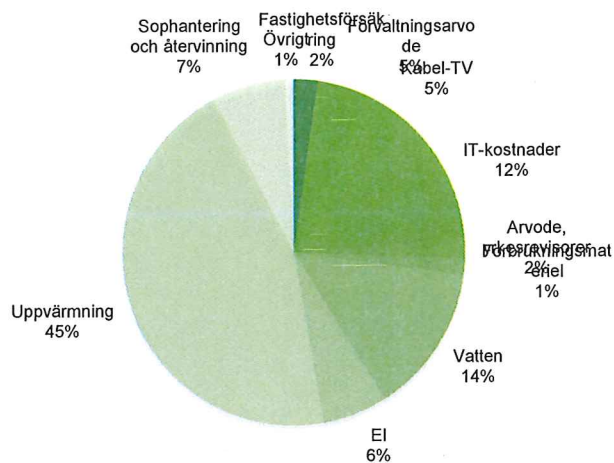
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	37 658	195 442
Planerat underhåll	462 129	0
Fastighetsavgift/skatt	36 160	39 585
Driftkostnader	477 411	564 324
Övriga kostnader	60 147	83 161
Personalkostnader	61 388	72 806
Avskrivning av anläggningstillgångar	222 015	467 621
Finansiella poster	548 027	715 180
Summa kostnader	1 904 935	2 138 119



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	11 092	11 299
Förvaltningsarvode	22 348	67 363
Kabel-TV	21 924	21 816
IT-kostnader	57 644	52 635
Juridiska kostnader	1 275	0
Arvode, yrkesrevisorer	9 375	11 713
Fastighetskötsel	2 488	0
Förbrukningsmateriel	7 424	30 405
Vatten	66 528	62 793
El	29 237	26 595
Uppvärmning	214 852	252 532
Sophantering och återvinning	33 224	27 173
Summa driftkostnader	477 411	564 324



Nyckeltalsanalys för driftkostnader 2013 2012

BOA (kvm):	1581	1581
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	7	7
Förvaltningsarvode	14	43
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	36	33
Juridiska kostnader	1	0
Arvode, yrkesrevisorer	6	7
Fastighetskötsel	2	0
Förbrukningsmateriel	5	19
Vatten	42	40
El	18	17
Uppvärmning	136	160
Sophantering och återvinning	21	17
Summa driftkostnader	302	357

BRF FANAN 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FANAN 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar 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