

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FENDERN

Org. nr. 769618-4956

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2008-04-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Kajutan 1, Stockholms kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 5 juni 2013

Ordinarie:

Lars Johnsson	Ordförande
Peter Schierbeck	Sekreterare
Diego Pallin	Kassör
Martin Kvapil	Ledamot
Anna May Heller	Ledamot

Suppleanter:

Curt Berglund
Pelle Östlund
Anna Andersson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 5 juni 2013

Ordinarie:

Lars Johnsson	Ordförande
Peter Schierbeck	Sekreterare
Diego Pallin	Kassör
Martin Kvapil	Ledamot
Anna May Heller	Ledamot

Suppleanter:

Curt Berglund
Pelle Östlund
Bo Söder

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Anders Slättås	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Suppleant:

Solveig Turunen

Valberedning

Anna Andersson	Sammanställande
Jonas Eiemark	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 5 juni 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.g år 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 77 (f.g år 79). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kajutan 1, Stockholms kommun

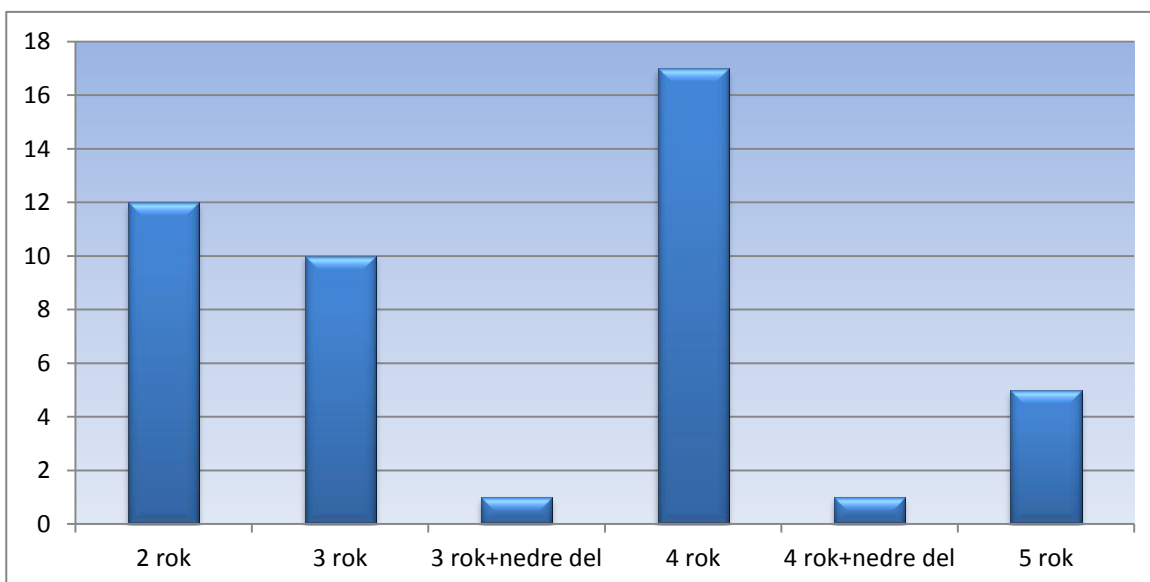
Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	119 648 000	114 000 000
Varav byggnader:	77 648 000	71 000 000
Varav mark:	42 000 000	43 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 46 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, med ett källarplan innehållande förråd, teknikutrymmen och 23 garageplatser. Den totala boytan är 4 212 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	A.S Underhåll
Fastighetsskötsel	A.S Underhåll
Städning	A.S Underhåll/Servicepartner i Stockholm AB
Markskötsel	A.S Underhåll
Snöröjning	Qumewa AB
Hissavtal	Kone
Försäkring	IF Skadeförsäkringar
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Open Net
El	Fortum/O2 Vindel AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sjöstadens Ö Sopsug samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Följande underhållsarbete har genomförts under året, utbyte av trasig värmepump. Vidare fattade styrelsen beslut om att höja avgiften 2014 med 3%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

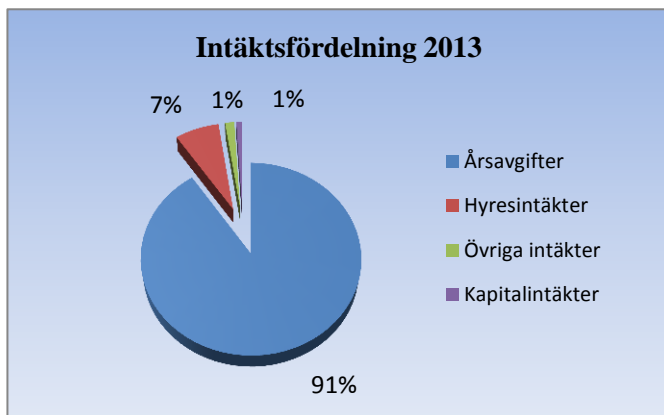
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

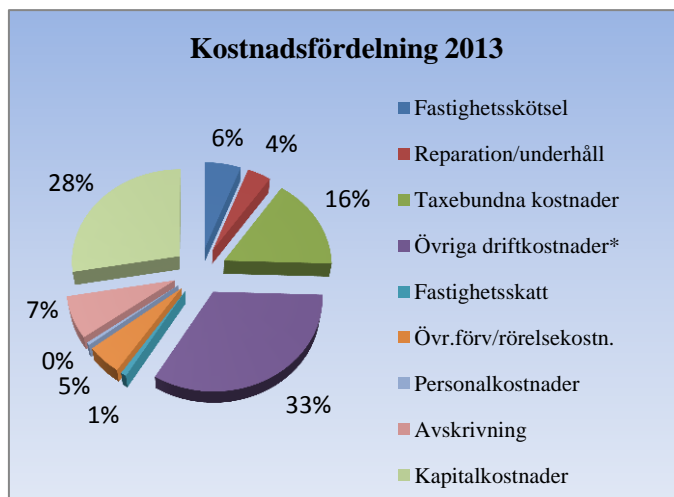
Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 787
Hyresintäkter	215
Övriga intäkter	46
Kapitalintäkter	29
Summa	3 076

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	186
Reparation/underhåll	122
Taxebundna kostnader	513
Övriga driftkostnader*	1 065
Fastighetsskatt	26
Övr.förv/rörelsekostn.	162
Personalkostnader	16
Avskrivning	237
Kapitalkostnader	892
Summa	3 218



* I posten övriga driftkostnader utgör tomträttsavgälden ca 95% av den totala kostnaden.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	633 851
årets förlust	-141 728
	<hr/>
	492 124
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	110 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-16 125
i ny räkning överföres	398 249
	<hr/>
	492 124

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 002 069	3 006 894
Övriga rörelseintäkter	2	45 517	15 687
		3 047 586	3 022 581
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-185 545	-195 219
Reparationer	4	-105 513	-38 416
Underhåll	5	-16 125	-29 799
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-513 336	-497 043
Övriga driftkostnader	7	-1 064 850	-1 064 557
Fastighetsskatt	8	-26 480	-16 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-161 729	-103 621
Personalkostnader	10	-15 775	-11 090
		-2 089 353	-1 956 115
Rörelseresultat före avskrivningar		958 233	1 066 466
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-236 667	-216 067
Rörelseresultat		721 566	850 399
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		28 644	28 704
Räntekostnader		-891 937	-834 953
Resultat efter finansiella poster		-141 728	44 150
Årets resultat		-141 728	44 150

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	205 782 700	206 009 700
Maskiner, inventarier och installationer		29 001	38 668
		205 811 701	206 048 368
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier & andelar	12	561 000	561 000
		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		206 372 701	206 609 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	344 232	348 846
		344 232	350 637
Kassa och bank	17	1 508 906	1 698 114
Summa omsättningstillgångar		1 853 138	2 048 751
SUMMA TILLGÅNGAR		208 225 839	208 658 119

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	101 253 600	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	80 789 400
Reserv framtida fastighetsunderhåll	269 701	189 500
	182 312 701	182 232 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	633 851	669 902
Årets resultat	-141 728	44 150
	492 124	714 052

Summa eget kapital

182 804 825 **182 946 552**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		66 265	353 671
Skatteskulder		51 299	41 267
Övriga kortfristiga skulder		14 000	14 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		142 314	134 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 136	167 632
Summa kortfristiga skulder		421 014	711 567

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

208 225 839

208 658 119

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-141 728	44 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		236 667	216 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		94 939	260 217
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 405	-9 834
Förändring av kortfristiga skulder		-290 553	285 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-189 209	536 142
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-48 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-48 335
Årets kassaflöde		-189 209	487 807
Likvida medel vid årets början		1 698 114	1 210 307
Likvida medel vid årets slut	17	1 508 905	1 698 114

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning byggnader sker enligt en progressiv plan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,11% (0,10%)
	Byggnadsinventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 786 868	2 786 868
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	215 201	220 026
		3 002 069	3 006 894
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 095	13 746
	Försäkringsersättning	33 721	0
	Övriga intäkter	701	1 941
		45 517	15 687
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	38 990	38 959
	Städ	64 907	53 899
	Hisservice	24 142	26 226
	Marskskötsel	32 197	42 294
	Snöröjning/Halkbekämpning	22 716	32 966
	Förbrukningsmaterial	2 593	876
		185 545	195 219
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	3 243	5 103
	Reparation installationer	32 156	27 761
	Reparation värmeinstallationer	70 114	5 552
		105 513	38 416
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll installationer	0	29 799
	Underhåll huskropp utv.	16 125	0
		16 125	29 799
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	132 929	138 556
	Fjärrvärme	252 768	237 755
	Vatten	53 385	52 136
	Sophämtning	74 254	68 596
		513 336	497 043
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	14 413	14 241
	Tomträttsavgäld	1 013 000	1 013 000
	Tv/Bredband	37 437	37 316
		1 064 850	1 064 557

Brf Fendern
769618-4956

Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt lokaler	26 480	16 370
		26 480	16 370
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Förbrukningsinventarier	4 042	2 674
	Revisionsarvode	16 501	12 066
	Arvode ekonomisk förvaltning	54 544	53 146
	Övriga externa tjänster	78 536	19 518
	Övriga omkostnader	8 106	16 218
		161 729	103 621
Arvode och kostnadsersättning för revisionen		2013	2012
<i>Anders Slättås</i>			
	Revisionsuppdrag	16 501	12 066
		16 501	12 066

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader		2013	2012
	Övriga personalkostnader	15 775	11 090
		15 775	11 090
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Brf Fendern
769618-4956

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	206 361 750	206 361 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 361 750	206 361 750
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-352 050	-145 650
Årets avskrivningar	-227 000	-206 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-579 050	-352 050
Utgående planenligt restvärde	205 782 700	206 009 700
Taxeringsvärden byggnader	77 648 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	43 000 000
	119 648 000	114 000 000
Not 12 Aktier och andelar, Omsättningstillgångar	2013	2012
O2 Vindel AB, 102st vindkraftsandelar á 5 500kr	561 000	561 000
	561 000	561 000
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tomträttsavgäld	253 250	253 250
Försäkring	4 833	4 746
Förvaltningsarvode	13 909	13 636
Fiberhyra	5 654	5 805
Vatten	4 106	0
Sophämtning	9 680	16 983
Upplupen intäkt	52 800	54 426
	344 232	348 846

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	101 253 600	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	80 789 400
Reserv framtida fastigh.underhåll	189 500	80 201 *	269 701
Balanserat resultat	669 902	-36 051	633 851
Resultat föregående år	44 150	-44 150	0
Årets resultat	0	-141 728	-141 728
		110 000	
		-29 799	
		80 201	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,52%	2017-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,25%	2015-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,32%	2016-04-30	5 000 000	5 000 000
			25 000 000	25 000 000

Under året har ingen amortering skett. Ingen amortering beräknas ske de närmaste 5 åren. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 25 000 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	74 416	76 897
Snöröjning/Halkbekämpning	0	6 118
Revisionsarvode	14 000	11 500
El	15 830	16 326
Fjärrvärme	26 952	45 211
Vatten	0	11 580
Övrigt	15 938	0
	147 136	167 632

Brf Fendern
769618-4956

Not 17 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank

1 508 906

1 698 114

Stockholm den 2014

Lars Johnsson
Ordförande

Peter Schierbeck
Sekreterare

Diego Pallin
Kassör

Martin Kvapil
Ledamot

Anna May Heller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Slättås
Auktoriserad revisor