

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FENDERN

Org. nr. 769618-4956

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2015

Ordinarie:

Lars Johnsson	Ordförande
Peter Schierbeck	Sekreterare
Curt Berglund	Kassör
Anna May Heller	Ledamot
Bo Söder	Ledamot

Suppleanter:

Pelle Östlund
Helena Alderud
Lars Hardell

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2015

Ordinarie:

Lars Johnsson	Ordförande
Peter Schierbeck	Sekreterare
Curt Berglund	Kassör
Anna May Heller	Ledamot
Ulf Sjöström	Ledamot

Suppleanter:

Kajsa Stål
Helena Alderud
Lars Hardell

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

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

Suppleant:

Solveig Turunen

Valberedning

Jonas Eiemark	Sammanställande
Henrik Norgren	

Brf Fendern
769618-4956

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kajutan 1, Stockholms kommun

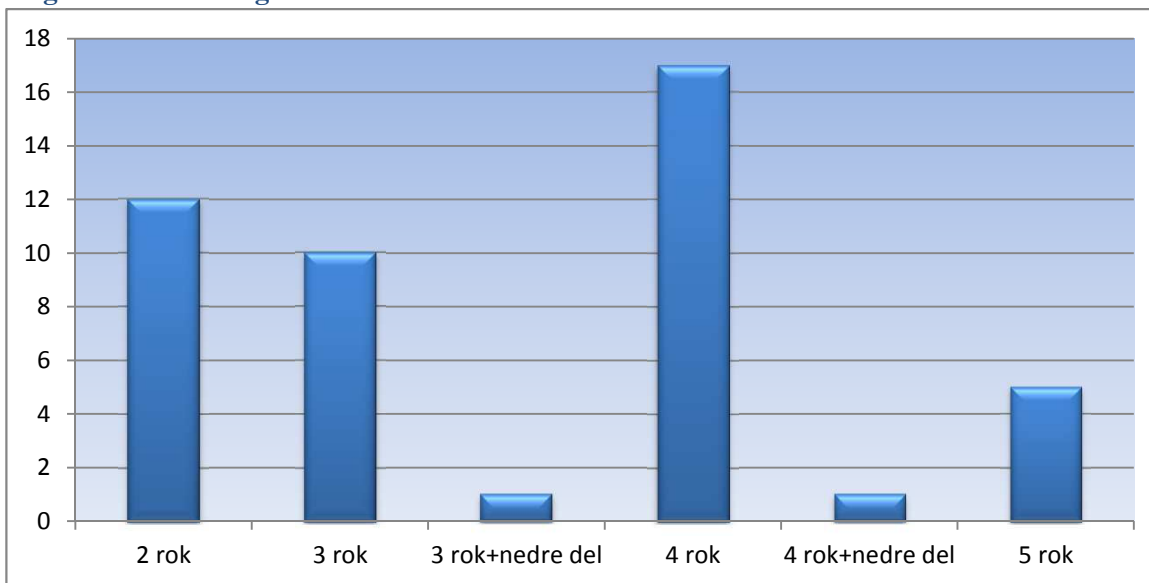
Nybyggnadsår och värdeår är 2009

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

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
Bredband	Open Universe
El	Fortum/O2 Vindel AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sjöstadens Ö Sopsug samfällighetsförening
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

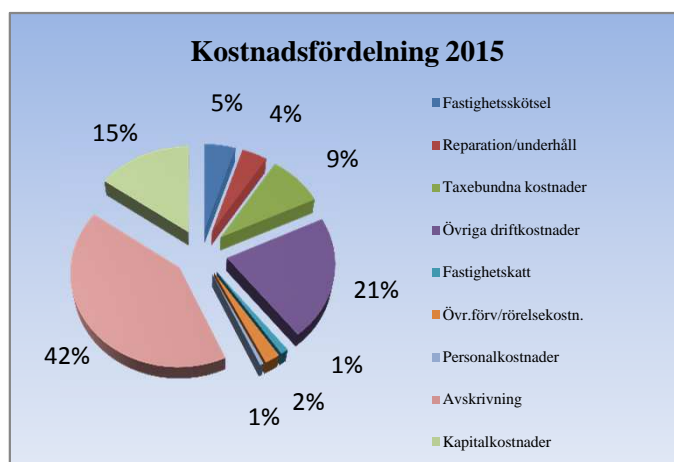
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	3 211 364	3 126 084
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-2 025 844	-1 929 024
Kapitalkostnader	-755 116	-893 190
Slitagekostnader	-110 000	-110 000
	320 404	193 870



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 957
Hysesintäkter	237
Övriga intäkter	8
Kapitalintäkter	10
Summa	3 211

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	248
Reparation/underhåll	203
Taxebundna kostnader	446
Övriga driftkostnader	1 066
Fastighetskatt	55
Övr.förv/rörelsekostn.	109
Personalkostnader	27
Avskrivning	2 073
Kapitalkostnader	755
Summa	4 983



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året lades ett av föreningens lån på 10 Mkr om. Efter konkurrensutsättning beslutade styrelsen att förnya lånet i SHB med villkor om fast ränta 0,87 % under 3 år. Vidare har föreningen genomfört obligatorisk ventilationskontroll och rensning av avloppsstammar. När det gäller yttre underhåll har gatsten lagts i stället för grus vid entréerna mot Fendergatan och nyplantering av buskar i rabatterna har beställts.

Föreningens underhållsplan uppdaterades kontinuerligt och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar och underhållsplan ske med lägst 25 kr/kvm (=107 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 4 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 77 (f.å 77). 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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 194	3 099	3 002	3 007	3 008
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 771	-1 784	-142	44	456
Balansomslutning, tkr	204 682	206 440	208 226	208 658	208 328
Soliditet, %	88%	88%	88%	88%	88%
Kassalikviditet, %	568%	511%	440%	288%	364%
Snittränta, %	3,02%	3,57%	3,57%	3,34%	2,79%
Årsavgift, kr/kvm boyta	702	682	662	662	662
Lån, kr/kvm boyta	5 935	5 935	5 935	5 935	5 935
Ränta, kr/kvm boyta	179	212	212	198	165
Värme, kr/kvm	43	48	60	56	55
El, kr/kvm	31	34	32	33	37
Vatten, kr/kvm	13	12	13	12	13

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 481 167
årets förlust	-1 771 481
	-3 252 648
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	110 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-128 600
i ny räkning överföres	-3 234 048
	-3 252 648

Avsättning för yttre underhåll föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	3 193 604	3 098 544
Övriga rörelseintäkter	2	8 004	7 990
Summa rörelseintäkter mm		3 201 608	3 106 534
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 018 590	-1 814 708
Övriga externa kostnader	4	-108 854	-119 750
Personalkostnader	5	-27 000	-9 346
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 073 285	-2 073 285
Summa rörelsekostnader		-4 227 729	-4 017 089
Rörelseresultat		-1 026 121	-910 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 755	19 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 116	-893 190
Resultat efter finansiella poster		-1 771 481	-1 784 195
Årets resultat		-1 771 481	-1 784 195

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	201 655 464	203 719 082
Maskiner, inventarier och installationer	7	9 667	19 334
		201 665 131	203 738 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier & aktiefonder		561 000	561 000
		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		202 226 131	204 299 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	357 329	354 582
		357 329	356 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 098 045	1 783 897
		2 098 045	1 783 897
Summa omsättningstillgångar		2 455 374	2 140 460
SUMMA TILLGÅNGAR		204 681 505	206 439 876

BALANSRÄKNINGAR Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 253 600	101 253 600
Upplåtelseavgifter		80 789 400	80 789 400
Fond för yttre underhåll		458 796	363 576
Summa bundet eget kapital		182 501 796	182 406 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 481 167	398 249
Årets resultat		-1 771 481	-1 784 195
Summa fritt eget kapital		-3 252 648	-1 385 947
Summa eget kapital		179 249 148	181 020 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 290	28 113
Skatteskulder		89 590	62 277
Övriga kortfristiga skulder		14 000	14 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	256 477	314 857
Summa kortfristiga skulder		432 357	419 247
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		204 681 505	206 439 876

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	25 000 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,00%
Byggnadsinventarier	20%	20%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 956 740	2 870 640
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	236 864	227 904
		3 193 604	3 098 544
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 004	7 992
	Övriga intäkter	0	-2
		8 004	7 990
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	43 020	32 945
	Städ	75 167	70 477
	Hisservice	28 621	20 770
	Markskötsel	67 315	8 966
	Snöröjning/Halkbekämpning	15 638	11 783
	Förbrukningsmaterial	18 308	10 591
		248 069	155 532
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	12 808	41 224
	Reparation hiss	1 972	2 613
	Reparation installationer	59 735	28 242
		74 515	72 079
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll installationer	62 458	0
	Underhåll huskropp utv.	0	14 780
	Övrigt underhåll	66 142	0
		128 600	14 780
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	129 565	143 683
	Fjärrvärme	182 103	202 249
	Vatten	53 942	52 626
	Sophämtning	80 661	81 922
		446 271	480 480
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	15 530	14 983
	Tomträttsavgäld	1 013 000	1 013 000
	Tv/Bredband	37 559	37 374
		1 066 089	1 065 357
	<i>Fastighetsavgift och fastighetskatt</i>		
	Fastighetsavgift bostäder	28 566	0
	Fastighetsskatt lokaler	26 480	26 480
		55 046	26 480
		2 018 590	1 814 708

Brf Fendern
769618-4956

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	3 242	0
Revisionsarvode	16 827	16 097
Arvode ekonomisk förvaltning	57 022	55 639
Övriga externa tjänster	21 542	36 874
Övriga omkostnader	10 221	11 140
	108 854	119 750
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	 2015	 2014
<i>Anders Slättås</i>		
Revisionsuppdrag	16 827	16 097
	16 827	16 097

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 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga personalkostnader	27 000	9 346
	27 000	9 346
 Not 6 Byggnader och mark	 2015	 2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	206 361 750	206 361 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 361 750	206 361 750
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 642 668	-579 050
Årets avskrivningar	-2 063 618	-2 063 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 706 286	-2 642 668
 Utgående planenligt restvärde	 201 655 464	 203 719 082
Taxeringsvärden byggnader	77 648 000	77 648 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	119 648 000	119 648 000

Brf Fendern
769618-4956

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	48 335	48 335
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 335	48 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-29 001	-19 334
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 667	-9 667
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 668	-29 001
	Utgående planenligt restvärde	9 667	19 334
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tomträttsavgäld	253 250	253 250
	Försäkring	5 227	5 075
	Förvaltningsarvode	14 632	14 245
	Fiberhyra	5 654	5 654
	Städ	5 245	5 245
	Samfällighetsavgift	13 705	13 705
	Upplupen intäkt	59 616	57 408
		357 329	354 582
Not 9	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-1 771 481	-1 784 195
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 073 285	2 073 285
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	301 804	289 090
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-766	-12 331
	Förändring av kortfristiga skulder	13 110	-1 767
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 148	274 991
	Årets kassaflöde	314 148	274 991
	Likvida medel vid årets början	1 783 897	1 508 906
	Likvida medel vid årets slut	2 098 045	1 783 897

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	101 253 600	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	80 789 400
Fond för yttre underhåll	363 576	95 220 *	458 796
Balanserat resultat	398 249	-1 879 415	-1 481 167
Resultat föregående år	-1 784 195	1 784 195	0
Årets resultat	0	-1 771 481	-1 771 481
		110 000	
		-14 780	
		95 220	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Stadshypotek	3,52%	2017-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,87%		10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,32%	2016-04-30	5 000 000	5 000 000
			25 000 000	25 000 000

Brf Fendern
769618-4956

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förskott avgifter & hyror	144 414	162 787
	Räntekostnader	54 583	74 416
	Revisionsarvode	16 000	15 000
	Fjärrvärme	26 282	34 864
	El	15 198	15 499
	Vatten	0	12 291
		256 477	314 857

Stockholm den 2016

Lars Johnsson
Ordförande

Peter Schierbeck
Sekreterare

Curt Berglund
Kassör

Anna May Heller
Ledamot

Ulf Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016

Anders Slättås
Auktoriserad revisor