

# **Årsredovisning**

för

## **BRF Fjärden**

714400-0291

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för BRF Fjärden, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Klippan 15 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus, med adress Kvisthamragatan 7 A-C  
Föreningens 18 lägenheter fördelar sig enligt följande:

8 st.	5 rok	113, 5 kvm
4 st.	3 rok	82, 3 kvm
3 st.	1 rok	31, 5 kvm
2 st.	1 rok	32, 3 kvm
1 st.	1 rok	38, 0 kvm

Föreningen har, för uthyrning till medlemmarna, 9 st. varmgarage, 6 st. carport-platser med eluttag, 2 st. parkeringsplatser med eluttag, 3 st. platser utan eluttag och 1 st gästplats.  
Sammanlagt plats för 21 st bilar.

### Föreningens styrelseledamöter m.m.

Ordförande	Malte Hallgren	Mobil 070 7420698
Sekreterare	Nina Walter	Mobil 076 0503298
Ledamot	Loyd Falk	Mobil 073 372 65 75
Ledamot	Charlotte Almén	Mobil 070 4617151
Ledamot	Kim Hertz	

Styrelsesuppleant	Leif Hermansson	Mobil 070 6341261
-------------------	-----------------	-------------------

Revisorer	Karin Hammarberg (Auktoriserad revisor) Gunborg Strömberg (revisorssuppleant)
-----------	--

Valberedning	Styrelsen
--------------	-----------

Kassörsfunktion:	Bokföringsbyrå Pia Unejord Högdahl.	Mob. 070 279 22 79
------------------	-------------------------------------	--------------------

Fastighetsskötsel	Via Sweax och Veteranpoolen samt delvis i egen regi.
-------------------	--

Föreningens har följande lån med låneskuld vid bokslutsdagen 2015-12-31

<u>Långgivare</u>	<u>Låneskuld</u>	<u>Amort/år fn</u>	<u>Ränta fn</u>
Rosl sparbank	1.500.000 kr	96.000 kr	0,97 % rörlig
Rosl sparbank	1.773.750 kr	45.000 kr	0,82 % rörlig
Rosl sparbank	909.677 kr	41.000 kr	1,28 % rörlig
Rosl sparbank	474.787 kr	14.000 kr	1,28 % rörlig
Rosl sparbank	241.075 kr	102.000 kr	1,28 % rörlig

Avskrivningar har gjorts under året med 163.283 kr

Till yttre reparationsfonden har under året avsatts 43.245 kr. Den yttre reparationsfonden uppgår vid bokslutsdagen 2015-12-31 till 210.036 kr.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

### **Händelser och åtgärder under det gångna verksamhetsåret**

Följande frågor har under verksamhetsåret diskuterats och handlagts av styrelsen:

#### ***Styrelsefunktionen.***

Föreningens styrelse har sammanträtt vid 9 tillfällen för att verkställa uppdragen från årsstämman samt bevaka drift, ekonomi och underhåll.

#### ***Fönsterbyte***

Sjöbergs Bygg har installerat nya SP-fönster. Dessa fönster har betydligt bättre energivärde än de gamla.

Föreningen får mindre fönsterunderhåll och energieffektivare fastigheter. Nya balkongdörrar och isolering av bröstningar har genomförts samtidigt. Kostnaden för bytet uppgick till drygt 1,6 milj.

Det omfattande arbetet har från föreningens sida letts av Loyd Falk.

#### ***Kassörsuppdraget***

Liksom de föregående åren har vi köpt delar av kassörsfunktionen externt. Bokföringsbyrå Pia Unefjord Högdahl har varit den som haft uppgiften. Samarbetet har fungerat väl, men förutsätter att någon ledamot av styrelsen bistår med delar av verksamheten, så som att attestera inkomna fakturor och administrera lägenhetsaffärer samt uppdatera lägenhetsregistret inom föreningen

#### ***El och vatten.***

Genom omkopplingar har föreningens tidigare fyra elabbonemang slagits samman till ett vilket minskat den totala kostnaden och antalet fakturor. LED lampor med rörelsedetektorer har installerats i samtliga trapphus.

Förbrukning av el till värmepumpar, elpanna och övriga förbrukare (tvättstuga, motorvärmare, trapphus och portbelysningar) följs kontinuerligt. Förbrukning av vatten har stabiliserats.

### ***Ekonomi.***

Avgifterna höjdes under 2015 med 2 %.

Årets resultat -1399 tkr beror på att 1.628 tkr har satsats på fönsterrenoveringen och att hela kostnaden belastar årets resultat i stället för att som tidigare delas upp på den livslängd investeringen beräknas ha. Detta beror på en förändrad lagstiftning vad gäller bostadsrättsföreningars rätt att skriva av kostnader. Styrelsen valde därför att ta upp hela kostnaden bokföringsmässigt under 2015. Utan lagändringen hade kostnaden kunnat fördelas på 40 år och då hade resultatet blivit ett överskott.

Det viktigaste för en Bostadsrättsförening är att likviditeten, dvs förmågan att kunna betala sina löpande utgifter, är god och i vår förening är den mycket god med en kassa på drygt 1 miljon. Då kostnadsbesparingar genomförts under året och räntan ligger fortsatt lågt finns utrymme för en justering av avgifterna.

### ***Yttre fastighetsunderhåll och reparation.***

Under året har snörasskydd installerats på carporten.

### ***Garage, carport och parkeringsplatser.***

Under året har 4 p-platser utan tak och el iordningställts med räckan och platsmarkeringar. Den yttre av dessa är en besöksparkering.

Samtliga bilplatser är uthyrda utom en, varav två av de nedre garagen externt. Ett av de nedre garagen är ett föreningsförråd för trädgårdsredskap o.likn.

### ***Tvättstugan.***

Alla maskiner har fungerat bra under året. Den lilla mangeln var trasig en tid p.g.a. överbelastning.

Ev kan det vara aktuellt att byta ut den stora och gamla manuella tvättmaskinen mot en modern och

energisnål grovtvättmaskin. Med tre maskiner kan ju tvättningen gå lite snabbare och även effektivare.

### ***Inre och Yttre miljö.***

Trappstädningen har utförts av Sweax AB under årets 9 första månader och sedan genom personal från Veteranpoolen.

Beskärning av föreningens träd har under hösten utförts en gång av föreningens egna medlemmar. Veteranpoolen kommer att sköta gräsklippningen och trädgården fr.o.m 2016.

SWEAX har anlåtats för snöröjning och sandning. Fr.o.m vintersäsongen 2015-2016 har Wallin Entreprenad anlåtats.

Anledningarna till förändringarna är att försöka minska kostnaderna och höja kvalitén.

### ***Hemsida***

Hemsida <http://fjarden.bostadsratterna.se/>

Redaktör Malte Hallgren.

### **Sociala aktiviteter.**

Tändning av ljusslingor i träden har traditionsenligt skett med efterföljande adventskaffe i föreningslokalen.

Föreningen har haft två tillfällen för städning och undan plockning i trädgården, en vår och en höst städdag.

Styrelsen har under året haft en arbetsmiddag på restaurang Ett Glas.

### **Administration.**

Tre lägenheter har bytt ägare under året:

<u>Bostadsrätt</u>	<u>Ny ägare</u>	<u>Säljare</u>
6	Ulf Pettersson	Sofie Andersson
11	Elin Sjölander	Jonas Jansson
17	Julia Levison	Mathias Sollenhag

### **Medlemsinformation**

Under 2016 föreslår styrelsen ett byte av samtliga lägenhetsdörrar. Dessa blir i så fall rejäla säkerhetsdörrar som är betydligt säkrare än de mycket bräckliga dörrar vi har idag.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 107	1 074	1 048	1 011
Resultat efter finansiella poster	-1 399	6	213	92
Soliditet (%)	NEG	26	25	21

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	923 291
årets förlust	-1 398 658
	<b>-475 367</b>

behandlas så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	43 245
i ny räkning överföres	-518 612
	<b>-475 367</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 106 839	1 074 325
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 106 839</b>	<b>1 074 325</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror	2	-2 236 262	-775 619
Övriga externa kostnader	3	-40 652	-45 480
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 283	-163 283
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 440 197</b>	<b>-984 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 333 358</b>	<b>89 943</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	244
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-65 533	-83 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 300</b>	<b>-83 684</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 398 658</b>	<b>6 259</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 398 658</b>	<b>6 259</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 398 658</b>	<b>6 259</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 987 187	4 136 215
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 312	42 567
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 015 499</b>	<b>4 178 782</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 015 499</b>	<b>4 178 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 055	20 037
Övriga fordringar		30 995	31 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 616	21 981
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 666</b>	<b>73 248</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 179 976	410 041
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 179 976</b>	<b>410 041</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 240 642</b>	<b>483 289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 256 141</b>	<b>4 662 071</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 500	84 500
yttre reparationsfond	9	210 036	166 791
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>294 536</b>	<b>251 291</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		923 291	960 278
Årets resultat		-1 398 658	6 259
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-475 367</b>	<b>966 537</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-180 831</b>	<b>1 217 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 696 857	3 125 539
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 696 857</b>	<b>3 125 539</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		202 432	157 432
Leverantörsskulder		407 212	36 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	130 471	124 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>740 115</b>	<b>318 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 256 141</b>	<b>4 662 071</b>

#### **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

##### **Ställda säkerheter**

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		5 506 400	5 506 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 506 400</b>	<b>5 506 400</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, carport, bergvärme	50 år
Bredband	10 år
Bergvärmepump	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	66 513	86 320
Plogning,sandning,sopning	36 270	26 950
Inköp redskap, material fastighetsskötsel	12 089	0
El & Värme uh och installation	96 548	0
Elkostnader	165 477	165 276
Vatten	77 416	72 218
Sophämtning	24 036	22 050
Fastighetsförsäkring	16 216	15 240
Kabel TV	14 855	11 699
Fastighetsskatt	22 374	21 906
Övriga fastighetskostnader	14 977	42 214
Fasader uh	20 000	281 608
Fönster uh	1 628 420	10 125
Markytor uh	41 071	20 013
	<b>2 236 262</b>	<b>775 619</b>

## Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2015	2014
<b>Hammarbergs revisionsbyrå</b>		
Revisionsuppdrag	7 163	6 756
	<b>7 163</b>	<b>6 756</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader	65 533	83 928
	<b>65 533</b>	<b>83 928</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 877	6 396 877
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 396 877</b>	<b>6 396 877</b>
Ingående avskrivningar	-2 260 662	-2 111 634
Årets avskrivningar	-149 028	-149 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 409 690</b>	<b>-2 260 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 987 187</b>	<b>4 136 215</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 275	71 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 275</b>	<b>71 275</b>
Ingående avskrivningar	-28 708	-14 453
Årets avskrivningar	-14 255	-14 255
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 963</b>	<b>-28 708</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 312</b>	<b>42 567</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	15 616	14 796
Övriga interimfordringar	0	7 185
	<b>15 616</b>	<b>21 981</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 500	166 791	960 278	6 259
Disposition av föregående års resultat:		43 245	-36 986	-6 259
Årets resultat				-1 398 658
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 500</b>	<b>210 036</b>	<b>923 292</b>	<b>-1 398 658</b>

**Not 9 Yttre reparationsfond**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	166 791	139 896
Årets avsättning	43 245	26 895
	<b>210 036</b>	<b>166 791</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Roslagens Sparbank	809 728	629 728
Nordea		0
	<b>809 728</b>	<b>629 728</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Roslagens Sparbank	3 887 129	995 811
Nordea	0	1 500 000
	<b>3 887 129</b>	<b>2 495 811</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	94 146	91 824
Upplupen elkostnad	21 325	10 625
Övriga interimsskulder	15 000	15 125
Upplupen räntekostnad	0	6 918
	<b>130 471</b>	<b>124 492</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 2016-02-18



Nina Walter



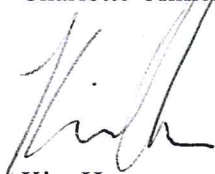
Loyd Falk



Charlotte Almén

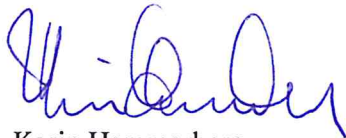


Malte Hallgren  
Ordförande



Kim Hertz

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-02-19



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Fjärden

Org.nr 714400-0291

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Fjärden för räkenskapsåret 2015.

### 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 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 BRF Fjärdens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för BRF Fjärden för räkenskapsåret 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, 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 beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

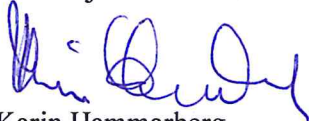
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

**Uttalanden**

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

Norrtälje 2016-02-19



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor