

Årsredovisning

för

BRF Fjärden

714400-0291

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Fjärden, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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
Ledamot	Anki Fagerberg	- ” 070 6211774
Ledamot	Loyd Falk	- ” 073 3726575
Ledamot	Lars Almén	- ” 070 8225901
Ledamot	Leif Hermansson	- ” 070 6341261

Styrelsesuppleant Elin Sjölander

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

Valberedning Rolf Holmberg och Per-Olof Stockenstrand

Kassörsfunktion Bokföringsbyrå Pia Unefjord Högdahl. Mob. 070 2792279

Fastighetsskötsel Via Veteranpoolen gällande trappstädning och trädgård, samt via Wallins
Entreprenad vad gäller snöröjning och sandning.

Föreningens har följande lån med låneskuld vid bokslutsdagen 2016-12-31

<u>Långgivare</u>	<u>Låneskuld</u>	<u>Amort/år f.n.</u>	<u>Ränta f.n.</u>
Roslagens Sparb 985 808 092-3	1.406.500	102.000	0,97% Rörlig
Roslagens Sparb 985 526 594-9	1.728.750	45.000	0,82 % Rörlig
Roslagens Sparb 545 422 401-4	868.345	41.332	1,28 % Rörlig
Roslagens Sparb 375 848 033-3	460.687	14.100	1,28 % Rörlig
Roslagens Sparb 595 342 225-9	<u>139.075</u>	<u>102.000</u>	1,28 % Rörlig
Total skuld	4.603.357	304.432	

Avskrivningar har gjorts under året med 160 794 kr.

Till yttre reparationsfonden har under året avsatts 43 245 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 under året sammanträtt vid 8 tillfällen för att verkställa uppdragen från årsstämman samt bevaka drift, ekonomi och underhåll.

Fönsterbytet

Slutbesiktning av fönsterbytet som utfördes under 2015 har skett under året.

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 eller några ledamöter av styrelsen bistår med delar av verksamheten, så som att attestera inkomna fakturor och administrera lägenhetsaffärer samt uppdatera lägenhetsregistret inom föreningen

El och vatten

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

Ekonomi

Avgifterna har inte ändrats under 2016.

Årets resultat 381 125 kr.

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 c:a 1,1 miljon. Då ytterligare kostnadsbesparingar genomförts under året och räntan ligger fortsatt lågt finns utrymme för att göra en del investeringar och förbättringar.

Yttre fastighetsunderhåll och reparation

Inget speciellt under året.

Garage, carport och parkeringsplatser

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

Den lediga platsen är plats nr 1 bland de uteplatser som har eluttag. Gästplats är den yttre platsen, nr 1, bland de 4 bilplatserna utan eluttag.

Tvättstugan

Alla maskiner har fungerat under året.

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

Inre och Yttre miljö

Trappstädningen har utförts av personal från Veteranpoolen. Från 2017 kommer den att utföras var tredje vecka i stället för som nu varannan vecka.

Veteranpoolen har även skött trädgården, framför allt gräsklippningen, under året.

Beskärning av föreningens träd har under de årliga vår- och höststädningarna utförts av föreningens egna medlemmar. Under december gjordes också en trädbeskärning av Norrtälje Trädvård för att bl.a. hindra att grenar ramlade ned vid bilplatserna eller kom för nära husen.

Wallin Entreprenad har skött snöröjning och sandning under vintersäsongen.

Under året har också genomförts stamspolning, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt brandskyddsinspektion i samtliga lägenheter.

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 arbete i vår gemensamma trädgård, en vår och en höststäddag. Uppslutningen var bra men kan bli ännu bättre.

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

Administration

Tre lägenheter har bytt ägare under året:

Bostadsrätt

4

12

16

Ny ägare

Axemo, Adrian o Kristin

Jacob Lönnerberg-Bergerfelt

Lundgren, Lars o Aulikki

Säljare

Klaes-Arne Sandström

Christoffer Eriksson

Nina Walter

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen beställt ett nytt Triple Play-avtal med Telia ang. bredband, tv och IP-telefoni som togs i bruk i mitten av januari 2017. Alla lägenheter har således numera ett grundabbonemang som betalas av Brf Fjärden.

Medlemsinformation

Under 2017 är styrelsens intentioner att genomföra dörrbytet till säkerhetsdörrar, vilket inkluderar postboxar, trapphusmålning och ljuddämpande åtgärder i trapphuset. Att gå igenom och uppdatera vilket underhåll som på både lång och kort sikt behövs på Brf Fjärdens fastigheter enligt bl.a. vår gällande underhållsplan är också aktuellt.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 101	1 107	1 074	1 048
Resultat efter finansiella poster	381	-1 399	6	213
Soliditet (%)	4	NEG	26	25

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Yttre rep	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	84 500	210 036	923 291	-1 398 658	-180 831
Disposition av föregående års resultat:		43 245	-1 441 903	1 398 658	0
Årets resultat				381 125	381 125
Belopp vid årets utgång	84 500	253 281	-518 612	381 125	200 294

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-518 612
årets vinst	381 125
	-137 487

behandlas så att

Avsättes till yttre reparationsfond	45 393
i ny räkning överföres	-182 880
	-137 487

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 100 536	1 106 839
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 100 536	1 106 839
Rörelsekostnader			
Handelsvaror	2	-470 236	-2 236 262
Övriga externa kostnader	3	-40 005	-40 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 794	-163 283
Summa rörelsekostnader		-671 035	-2 440 197
Rörelseresultat		429 501	-1 333 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-48 478	-65 533
Summa finansiella poster		-48 376	-65 300
Resultat efter finansiella poster		381 125	-1 398 658
Resultat före skatt		381 125	-1 398 658
Årets resultat		381 125	-1 398 658

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 839 005	3 987 187
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 700	28 312
Summa materiella anläggningstillgångar		3 854 705	4 015 499

Summa anläggningstillgångar

3 854 705 **4 015 499**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 180	14 055
Övriga fordringar		1 925	30 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 721	15 616
Summa kortfristiga fordringar		37 826	60 666

Kassa och bank

Kassa och bank		1 106 328	1 179 976
Summa kassa och bank		1 106 328	1 179 976
Summa omsättningstillgångar		1 144 154	1 240 642

SUMMA TILLGÅNGAR

4 998 859 **5 256 141**

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 500	84 500
Yttre reparationsfond	8	253 281	210 036
Summa bundet eget kapital		337 781	294 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-518 612	923 291
Årets resultat		381 125	-1 398 658
Summa fritt eget kapital		-137 487	-475 367
Summa eget kapital		200 294	-180 831
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 298 925	4 696 857
Summa långfristiga skulder		4 298 925	4 696 857
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		304 432	202 432
Leverantörsskulder		33 378	407 212
Skatteskulder		294	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	161 536	130 471
Summa kortfristiga skulder		499 640	740 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 998 859	5 256 141

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 Medelantalet anställda

	2016-12-31	2015-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Not Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 506 400	5 506 400
	5 506 400	5 506 400

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Trappstädning	31 590	66 513
Plogning, sandning, sopning	22 500	36 270
Trädgårdsskötsel	40 258	0
Inköp redskap, material fastighetsskötsel	5 915	12 089
El & Värme uh och installation	0	96 548
VVS	22 956	8 519
Elkostnader	167 691	165 477
Vatten	85 964	77 416
Sophämtning	24 357	24 036
Fastighetsförsäkring	17 136	16 216
Kabel TV	10 176	14 855
Fastighetsskatt	22 824	22 374
Övriga fastighetskostnader	18 869	6 458
Fasader uh	0	20 000
Fönster uh	0	1 628 420
Markytor uh	0	41 071
	470 236	2 236 262

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.

	2016	2015
Hammarbergs Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	7 375	7 163
	7 375	7 163

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader	48 478	65 533
	48 478	65 533

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 396 877	6 396 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 396 877	6 396 877
Ingående avskrivningar	-2 409 690	-2 260 662
Årets avskrivningar	-148 182	-149 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 557 872	-2 409 690
Utgående redovisat värde	3 839 005	3 987 187

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 275	71 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 275	71 275
Ingående avskrivningar	-42 963	-28 708
Årets avskrivningar	-12 612	-14 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 575	-42 963
Utgående redovisat värde	15 700	28 312

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	16 721	15 616
	16 721	15 616

Not 8 Yttre reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående saldo	210 036	166 791
Årets avsättning	43 245	43 245
	253 281	210 036

Not 9 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Roslagens Sparbank	846 803	809 728
	846 803	809 728
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Roslagens Sparbank	3 452 122	3 887 129
	3 452 122	3 887 129

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda Hyresintäkter	98 296	94 146
Upplupen Elkostnad	24 365	21 325
Övriga interimsskulder	38 875	15 000
	161 536	130 471

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 den 2 februari 2017


Anki Fagerberg

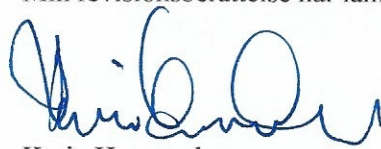

Loyd Falk


Lars Almén


Malte Hallgren


Leif Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2017


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fjärden
Org.nr 714400-0291

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fjärden för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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 Fjärden för räkenskapsåret 2016.

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 beträffande 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.

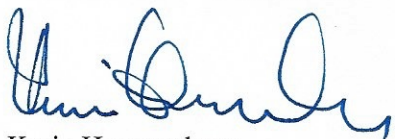
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Norrtälje den 14 februari 2017



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Årsbudget för Brf Fjärden år 2017

<u>Intäkter, beräknade</u>	<u>tkr</u>	
Årsavgifter	1.005.000	
Garageplatser	55.000	
Carportplatser	30.000	
Parkering ute med/utan elstolpe	12.000	
Överlåtelseavgifter o övrigt	<u>2.000</u>	
Summa intäkter	<u>1.104.000</u>	<u>1.104.000</u>
<u>Fastighetskostnader, beräknade</u>	<u>tkr</u>	
Trappstädning	22.000	
Snöröjning, sandning	30.000	
Trädgårsskötsel	30.000	
Inköp redskap o material, fast.skötsel	20.000	
El o Värme, u-håll o installationer	10.000	
VVS, u-håll	20.000	
Tvättstuga, u-håll	10.000	
Fasader, u-håll	10.000	
Fönster, u-håll	10.000	
Markytor, u-håll	10.000	
Byte säkerhetsdörrar, boxar, målning,		
ljudabsorbenter	450.000	
Bergvärme, elmät 60077	175.000	
Vatten o Avlopp, drift	90.000	
Sophämtning	25.000	
Fastighetsförsäkring	18.000	
Bredband, TV och Telefoni	67.000	
Övriga fastighetskostnader	10.000	
Fastighetsskatt	<u>23.000</u>	
Summa fastighetskostnader	<u>1.035.000</u>	<u>1.030.000</u>
<u>Övriga kostnader</u>		
Räntor på lån	50.000	
Bankkostnader	2.000	
Kassör/Redovisning	24.000	
Revisor	8.000	
Medlemsavg Bostadsrätterna	<u>5.000</u>	
Summa övriga kostnader	<u>89.000</u>	<u>93.000</u>
<u>Avskrivningar</u>		
Fastighet	94.000	
Bergvärme borrhål	16.000	
Bergvärme, pump m utrustning	23.500	
Carport	7.000	
Inventarier	<u>15.000</u>	
Summa avskrivningar	<u>155.500</u>	