

Årsredovisning

för

BRF Fjärden

714400-0291

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Fjärden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 9 st. varmgarage varav ett under året utrustats med laddstation för elbil, 6 st. carport-platser med eluttag, 2 st. parkeringsplatser med eluttag, 3 st. platser utan eluttag och 1 st. används som gästplats.

Sammanlagt plats för 21 st. bilar.

Föreningens styrelseledamöter m.m.	Ordförande	Lars Lundgren,	tel. 073-653 35 26
	Sekreterare	Gunlög Enros Stjerna,	tel. 070 640 51 28
	Ekonomi	Leif Hermansson,	tel. 070 634 12 61
	Fastighet	Loyd Falk,	tel. 073 372 65 75
	Ledamot	Lars Almén,	tel.070 822 59 01

Styrelsesuppleanter Johan Rydell och Adrian Axemo

Under året har Lars Almén och Johan Rydell ansvarat för trädgården.

Revisorer	Karin Hammarberg (Auktoriserad revisor)
Revisorssuppleant/internrevisor	Malte Hallgren

Valberedning Ann Hallgren och Per-Olof Stockenstrand

Bokföringsbyrå Pia Unefjord Högdahl tel. 070 279 22 79

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

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Händelser och åtgärder under det gångna verksamhetsåret

Styrelsefunktionen

Styrelsen har sammanträtt 9 gånger under det gångna året för att verkställa de beslut som tagits på årsstämman och för att sköta det löpande arbetet. Dessutom har styrelsen haft ett extra möte om en begäran att få laddare till elbil.

Ekonomi

Avgifterna har inte höjts under året utan ligger kvar på tidigare års nivå. Föreningen har drabbats av två vattenskador och bytt utrusning i tvättstugan vilket varit de största utgifterna under året. Se mer under inre och yttre miljö. Likviditeten är dock fortsatt god.

Låneuppgifter

Föreningen har följande lån i Roslagens sparbank med låneskuld vid bokslutsdagen 2019-12-31. Låneskuld Amort/år f.n. Ränta f.n.

1.100.500 kr amortering 102.000 kr 1,42% Rörlig

1.593.750 kr amortering 45.000 kr 1,27 % Rörlig

744.349 kr amortering 41.322 kr 1,73 % Rörlig

71.449 kr amortering 71.449 kr 1,73 % Rörlig

Total skuld 3.510.048 kr amortering 259.781 vilket ger belåningsgrad på c:a 2.500kr/m²

Avskrivningar har gjorts under året med 140 295 kr.

Till yttre reparationsfonden har under året avsatts 45 393 kr.

Kassör/revisorsuppdragen

Vi har i år valt att betala räkningar själva, men som de föregående åren har vi anlitat Bokföringsbyrå Pia Unefjord Högdahl för att sköta bokföringen. Hon har även ansvaret för att ta fram underlaget till bokslutet för att vidarebefordra till vår internrevisor och auktoriserade revisor Karin Hammarberg för vidare behandling.

Vissa delar av administrationen, såsom registrering av försäljningar, pantsättningar, andrahandsuthyrningar, attestera fakturor etc. sköter vi själva inom styrelsen.

Garage, carport och parkeringsplatser Samtliga bilplatser har varit uthyrda förutom en uteplats med eluttag, den närmast garagen, som använts som gästplats. I slutet av året installerades, på begäran, en laddare för elbil i det övre garaget nr 5.

Av de fyra nedre garagen är två uthyrda externt och ett till medlem i föreningen. Det femte är förråd för föreningen med plats för trädgårdsredskap och maskiner.

Inre och Yttre miljö

Trappstädningen har utförts av personal från Veteranpoolen var tredje vecka. Även trädgårdsarbetet, framför allt gräsklippningen, har utförts av en person från Veteranpoolen. Föreningen har också haft vår- och höststädning där de boende själva hjälpt till efter bästa förmåga.

Taken har fått stegar som krävts av sotaren. I samband med detta sågs taken över och takpannor byttes och rännorna rensades och fick några läckor tätade. Föreningen har köpt ett plåtskåp som placerats i tvättstugans hall, för förvaring av aktuell föreningsdokumentation.

Sophämtningen med separering av matavfall och restavfall har varit igång sedan 1 februari och fungerar väl.

Under året har två vattenskadur drabbat föreningen som tagit tid att återställa och att få reglerade och också kostat föreningen en del då vi betalat två självrisker på försäkringen. Föreningen har dessutom förnyat tvättmaskiner och torktumlare, då de gamla tjänat ut. I trädgården har det också hänt en del, då den stora almen drabbats av almsjuka vilket tvingade oss att ta bort den. I samband med det beskars också några av de andra träden på tomten. Lekplatsen och några trädgårdsgångar har tagits bort, då nyttjandet varit ringa och ska ersättas med gräs. I samband med detta har kopplingsbrunnen för jordvärmen fått ett stabilare lock och dränering. Detta har gjorts för att förenkla gräsklippningen. Föreningen har köpt ett stabilt bord med bänkar för trädgården. Blysningsstolparna, två stycken, har fått effektivare armaturer.

Sociala aktiviteter

Tändning av ljusslingorna i vår trädgård har skett traditionsenligt. I samband med detta hade några av föreningens medlemmar ordnat en trevlig glöggsammankomst med tillugg.

Administration

Inga bostadsrätter har sålts under året.

Hemsida

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

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 098	1 102	1 090	1 101
Resultat efter finansiella poster	92	303	-113	381
Soliditet (%)	10	9	2	4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 500	344 067	-340 875	302 886	390 578
Disposition av föregående års resultat:		45 393	257 493	-302 886	0
Årets resultat				91 901	91 901
Belopp vid årets utgång	84 500	389 460	-83 382	91 901	482 479

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-83 382
årets vinst	91 901
	8 519
disponeras så att	
Avsättes till yttre reparationsfond	50 400
i ny räkning överföres	-41 881
	8 519

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 098 152	1 102 472
Övriga rörelseintäkter		549 548	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 647 700	1 102 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 316 734	-553 343
Övriga externa kostnader	3	-43 960	-50 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-152 676	-153 924
Summa rörelsekostnader		-1 513 370	-757 984
Rörelseresultat		134 330	344 488
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 429	-41 602
Summa finansiella poster		-42 429	-41 602
Resultat efter finansiella poster		91 901	302 886
Resultat före skatt		91 901	302 886
Årets resultat		91 901	302 886

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 478 158	3 621 631
Inventarier, verktyg och installationer	5	115 998	20 152
Summa materiella anläggningstillgångar		3 594 156	3 641 783
Summa anläggningstillgångar		3 594 156	3 641 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 194	13 054
Övriga fordringar		27	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	436 951	38 256
Summa kortfristiga fordringar		446 172	51 338
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		569 517	713 747
Summa kassa och bank		569 517	713 747
Summa omsättningstillgångar		1 015 689	765 085
SUMMA TILLGÅNGAR		4 609 845	4 406 868

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 500	84 500
Yttre reparationsfond	7	389 460	344 067
Summa bundet eget kapital		473 960	428 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 382	-340 875
Årets resultat		91 901	302 886
Summa fritt eget kapital		8 519	-37 989
Summa eget kapital		482 479	390 578
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 250 267	3 510 048
Summa långfristiga skulder		3 250 267	3 510 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		259 781	290 332
Leverantörsskulder		466 304	67 377
Skatteskulder		2 083	2 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	148 931	146 456
Summa kortfristiga skulder		877 099	506 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 609 845	4 406 868

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	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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not Medelantalet anställda

	2019-12-31	2018-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	5 506 400	5 506 400
	5 506 400	5 506 400

Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
Trappstädning	18 990	19 890
Plogning, sandning, sopning	19 375	20 125
Trädgårdsskötsel	94 049	11 220
Inköp redskap, material fastighetsskötsel	5 221	13 938
El & Värme uh och installation	27 216	0
VVS	7 919	36 946
Elkostnader	174 852	179 099
Vatten	100 959	89 811
Sophämtning	24 585	26 029
Fastighetsförsäkring	23 541	21 991
Kabel TV	66 940	67 066
Fastighetsskatt	24 786	24 066
Övriga fastighetskostnader	49 195	19 049
Trapphus underhåll	0	1 613
Vattenskada	679 106	0
Energideklaration	0	22 500
	1 316 734	553 343

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.

	2019	2018
Hammarbergs Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	9 813	9 688
	9 813	9 688

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 460 417	6 396 877
Inköp	0	63 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 460 417	6 460 417
Ingående avskrivningar	-2 838 786	-2 698 167
Årets avskrivningar	-143 473	-140 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 982 259	-2 838 786
Utgående redovisat värde	3 478 158	3 621 631

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 175	101 175
Inköp	105 049	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 224	101 175
Ingående avskrivningar	-81 023	-67 718
Årets avskrivningar	-9 203	-13 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 226	-81 023
Utgående redovisat värde	115 998	20 152

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	22 216	21 521
Internet	16 735	16 735
Upplupen försäkringsersättning	398 000	0
436 951	38 256	

Not 7 Yttre reparatinsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående saldo	344 067	298 674
Årets avsättning	45 393	45 393
389 460	344 067	

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Roslagens Sparbank	2 496 939	2 685 271
	2 496 939	2 685 271
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Roslagens Sparbank		2 685 271
		2 685 271

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda Hyresintäkter	103 096	95 796
Upplupen Elkostnad	21 677	22 949
Övriga interimsskulder	24 158	27 711
	148 931	146 456

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

Lars Lundgren
Ordförande

Gunlög Enros Stjerna

Loyd Falk

Lars Almén

Leif Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor