

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FENDERN

Org. nr. 769618-4956

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

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 17 juni 2014

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Curt Berglund
Pelle Östlund
Bo Söder

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2014

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Pelle Östlund
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
Martin Kvapil	

Brf Fendern
769618-4956

Ordinarie föreningsstämman hölls den 17 juni 2014.

Extra föreningsstämma hölls den 4 mars 2014. Vid stämman beslutades att ge styrelsen i uppdrag att ta fram och så snart som möjligt lämna in en generell ansökan om bygglov för inglasning av balkonger i föreningens fastighet samt att föreningen skulle stå för kostnaderna för ansökningen.

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kajutan 1, Stockholms kommun

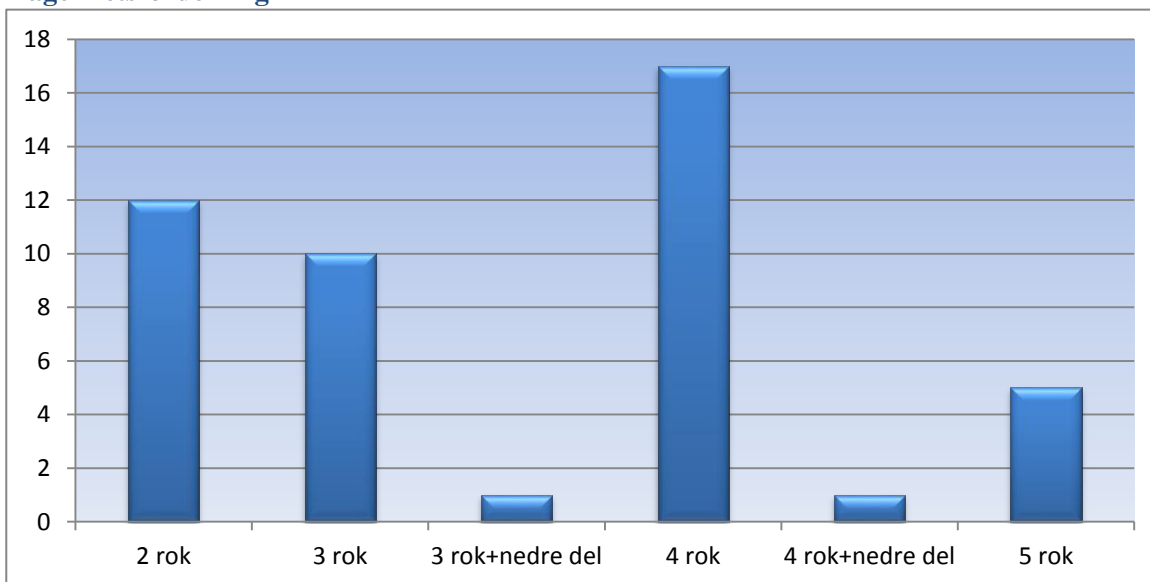
Nybyggnadsår och värdeår är 2009

	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. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

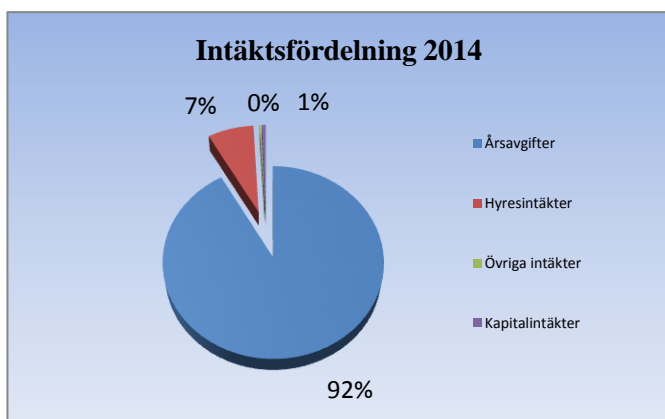
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

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

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

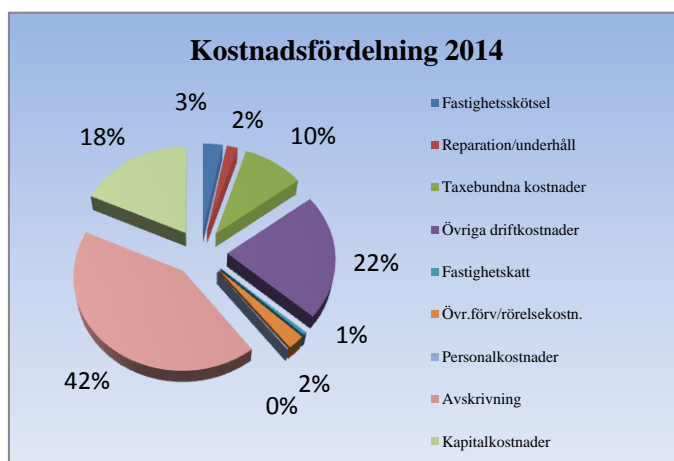
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	3 126 084	3 076 229
Driftkostnader	-1 929 024	-2 073 228
Kapitalkostnader	-893 190	-891 937
Slitagekostnader	-110 000	-110 000
	193 870	1 064



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 871
Hyresintäkter	228
Övriga intäkter	8
Kapitalintäkter	20
Summa	3 126

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	156
Reparation/underhåll	87
Taxebundna kostnader	480
Övriga driftkostnader	1 065
Fastighetskatt	26
Övr.förv/rörelsekostn.	120
Personalkostnader	9
Avskrivning	2 073
Kapitalkostnader	893
Summa	4 910



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen fick vid extra stämman i mars 2014 i uppdrag att ansöka om bygglov för inglasning av balkonger och en sådan lämnades in i juni. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i augusti 2014 att till största delen avslå vår ansökan om bygglov för inglasning av balkonger. Nämndens beslut grundades på att den gällande stadsplanen för Henriksdalshamnen förbjuder inglasning i efterhand av utanpåliggande balkonger mot Hammarby sjö (inklusive gårdar och gator). Styrelsen bedömde att utsikterna att få beslutet ändrat var så små att det inte var någon idé att överklaga.

Föreningen planerar att genomför rensning av avloppsstammar samt ventilationssystem under 2015.

Ett av föreningens stora lån om 10MKR förfaller i juni 2015 och styrelsen avser att tills vidare låta lånet löpa med rörlig ränta pga. det låga ränteläget.

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 3 (f.å 6) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2014 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	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 107	3 048	3 023	3 017
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 784	-142	44	456
Balansomslutning, tkr	206 440	208 226	208 658	208 328
Soliditet, %	88%	88%	88%	88%
Kassalikviditet, %	511%	440%	288%	364%
Snittränta, %	3,57%	3,57%	3,34%	2,79%
Årsavgift, kr/kvm boyta	682	662	662	662
Lån, kr/kvm boyta	5 935	5 935	5 935	5 935
Ränta, kr/kvm boyta	212	212	198	165
Värme, kr/kvm	48	60	56	55
El, kr/kvm	34	32	33	37
Vatten, kr/kvm	12	13	12	13

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	398 249
årets förlust	-1 784 195
	-1 385 947
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	110 000
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-14 780
i ny räkning överföres	-1 481 167
	-1 385 947

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	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	3 098 544	3 002 069
Övriga rörelseintäkter	2	7 990	45 517
Summa rörelseintäkter mm		3 106 534	3 047 586
Rörelsekostnader			
Drittkostnader	3	-1 814 709	-1 911 849
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-119 750	-161 729
Personalkostnader	5	-9 346	-15 775
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 073 285	-236 667
Summa rörelsekostnader		-4 017 090	-2 326 020
Rörelseresultat		-910 556	721 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 550	28 644
Räntekostnader		-893 190	-891 937
Resultat efter finansiella poster		-1 784 195	-141 728
Årets resultat		-1 784 195	-141 728

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	203 719 082	205 782 700
Maskiner, inventarier och installationer	7	19 334	29 001
		203 738 416	205 811 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier & aktiefonder		561 000	561 000
		561 000	561 000
Summa anläggningstillgångar		204 299 416	206 372 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 981	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	354 582	344 232
		356 563	344 232
Kassa och bank	9	1 783 897	1 508 906
Summa omsättningstillgångar		2 140 460	1 853 138
SUMMA TILLGÅNGAR		206 439 876	208 225 839

BALANSRÄKNINGAR Not **2014-12-31** **2013-12-31**

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		363 576	269 701
Summa bundet eget kapital		182 406 576	182 312 701
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		398 249	633 851
Årets resultat		-1 784 195	-141 728
Summa fritt eget kapital		-1 385 947	492 124
Summa eget kapital		181 020 629	182 804 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 113	66 265
Skatteskulder		62 277	51 299
Övriga kortfristiga skulder		14 000	14 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	314 857	289 450
Summa kortfristiga skulder		419 247	421 014
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		206 439 876	208 225 839

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.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,11%
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 f g år.

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

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 och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 870 640	2 786 868
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	227 904	215 201
		3 098 544	3 002 069
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 992	11 095
	Försäkringsersättning	0	33 721
	Övriga intäkter	-2	701
		7 990	45 517
Not 3	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	32 945	38 990
	Städ	70 477	64 907
	Hisservice	20 770	24 142
	Marskötsel	8 966	32 197
	Snöröjning/Halkbekämpning	11 783	22 716
	Förbrukningsmaterial	10 591	2 593
	Reparation byggnader	41 224	3 243
	Reparation hiss	2 613	0
	Reparation installationer	28 242	32 156
	Reparation värmeinstallationer	0	70 114
	Underhåll huskropp utv.	14 780	16 125
	El	143 683	132 929
	Fjärrvärme	202 249	252 768
	Vatten	52 626	53 385
	Sophämtning	81 922	74 254
	Fastighetsförsäkringar	14 983	14 413
	Tomträttsavgäld	1 013 000	1 013 000
	Tv/Bredband	37 374	37 437
	Fastighetsskatt lokaler	26 480	26 480
		1 814 709	1 911 849

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	4 042
Revisionsarvode	16 097	16 501
Arvode ekonomisk förvaltning	55 639	54 544
Övriga externa tjänster	36 874	78 536
Övriga omkostnader	11 140	8 106
	119 750	161 729
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	 2014	 2013
<i>Anders Slättås</i>		
Revisionsuppdrag	16 097	16 501
	16 097	16 501

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga personalkostnader	9 346	15 775
	9 346	15 775
 Not 6 Byggnader och mark	 2014	 2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	206 361 750	206 361 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 361 750	206 361 750
 Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-579 050	-352 050
Årets avskrivningar	-2 063 618	-227 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 642 668	-579 050
 Utgående planenligt restvärde	 203 719 082	 205 782 700
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	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	48 335	48 335
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 335	48 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-19 334	-9 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 667	-9 667
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 001	-19 334
	Utgående planenligt restvärde	19 334	29 001
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
	Tomträttsavgäld	253 250	253 250
	Försäkring	5 075	4 833
	Förvaltningsarvode	14 245	13 909
	Fiberhyra	5 654	5 654
	Vatten	0	4 106
	Sophämtning	0	9 680
	Städ	5 245	0
	Samfällighetsavgift	13 705	0
	Upplupen intäkt	57 408	52 800
		354 582	344 232
Not 9	Likvida medel	2014	2013
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-1 784 195	-141 728
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 073 285	236 667
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	289 090	94 939
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-12 331	6 405
	Förändring av kortfristiga skulder	-1 767	-290 553
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 991	-189 209
	Årets kassaflöde	274 991	-189 209
	Likvida medel vid årets början	1 508 906	1 698 114
	Likvida medel vid årets slut	1 783 897	1 508 905

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	269 701	93 875 *	363 576
Balanserat resultat	633 851	-235 603	398 249
Resultat föregående år	-141 728	141 728	0
Årets resultat	0	-1 784 195	-1 784 195
		110 000	
		-16 125	
		93 875	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
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

Brf Fendern
769618-4956

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	162 787	142 314
Räntekostnader	74 416	74 416
Revisionsarvode	15 000	14 000
Fjärrvärme	34 864	26 952
El	15 499	15 830
Vatten	12 291	0
Övrigt	0	15 938
	314 857	289 450

Stockholm den 2015

Lars Johnsson
Ordförande

Peter Schierbeck
Sekreterare

Curt Berglund
Kassör

Anna May Heller
Ledamot

Bo Söder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Slättås
Auktoriserad revisor