

Årsredovisning 2013

BRF FYREN I NACKA

och

Årsstämma i Järla Skola, 2014-05-22 kl. 18.30.



Välkomna
Styrelsen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i BRF Fyren Nacka
den 22 maj 2014 kl.18:30 i Järla Skola, matsalen.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Motioner – inga motioner har inkommit
18. Övriga anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

Inbjudan

Föreningen bjuder efter stämman på en enklare förtäring.

Till föreningsstämman behövs ingen föranmälan.

För deltagande i den efterföljande måltiden krävs föranmälan till senast
den 16 maj

info@brffyren.se

Årsredovisning 2013

BRF FYREN I NACKA
769608-0477

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Linus Hedén (Ordförande), Tomas Andersson (Fastighetsansvarig), Vivvi Börjesson (Styrelsemedlem), Per-Erik Ringström (Styrelsemedlem/Webmaster), Pia Andrén (Suppleant), Marie Malmros (Suppleant), Stefan Andersson (Vice ordförande och Ekonomiansvarig) och Svetlana Beliaeva (HSB representant)

Av dessa styrelseledamöter är Linus Hedén, Stefan Andersson, Per-Erik Ringström samt Marie Malmros tur att avgå

Valberedningen har bestått av Inga Lundberg, Bodil Gullberg och Ulf Zetterholm

Revisorer

Föreningens revisor är Annica Magnusson med Linn Haslum Lindgren som revisorsuppleant samt Ola Trané BoRevision, utsedda av HSB Riksförbund

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB (hemochfastighet.se). Teknisk förvaltare sedan 2011-01-01 är MFS fastighetsservice (lindqvistbygg.se). Trappstädning samt städning av soprum och bastulokal har under året utförts av Söder om Söder städ och fönsterputs.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för alla boende.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tio protokollförda sammanträden.

Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 73 st medlemmar. Under året har 4 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 47 st bostadsrätter och 1 st lokal. Bostadsrättsinnehavaren Järila Sjö Ekonomisk förening upplåter med hyresrätt sin bostadsrättslokal till Sjökrogen.

Samtliga lägenheter har förråd och bredbandsanslutning.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 29 maj 2013 på Sjökrogen med efterföljande måltid. På stämman representerades 22 bostadsrätter varav en genom fullmakt.

Inga motioner hade inkommit till stämman.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "P.E.R." and "im".

Aktiviteter

Två gemensamma städdagar (vår och höst) har arrangerats. Under hösten återupptogs traditionen med Pubafton en gång i månaden på sjökrogen.

I slutet av augusti fiskade vi kräftor som sedan avnjöts på kräftskiva i föreningens gemensamhetslokal.

Utförda underhåll

Stamspolning av samtliga avlopp i föreningen har genomförts under året. Trädgårdsytor har underhållits och framförallt på Vackra Kullans väg har ett större arbete gjorts med planteringarna.

Planerade underhåll

Vi planerar att fortsätta arbeta med trädgårdsytorna samt att se över grå snickerier på Pirens fastigheter.

Ekonomi

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen av Linus Hedén, Stefan Andersson, Tomas Andersson eller Vivvi Börjesson, två i förening.

Avgifterna höjdes vid halvårskiftet vilket hade aviserats på årsmötet. Anledningen till höjningen var ökade driftskostnader framförallt gällande fjärrvärmen från Fortum.

Under hösten genomfördes en upphandling av föreningens lån där flera banker inkom med offerter. Styrelsen beslutade därefter att byta bank till Nordea. Genom byte av långgivare får föreningen lägre räntekostnader på de långfristiga lånen de närmaste åren.

Arvode

Arvoden till styrelsen har uppgått till 45 400 kr för årets tio styrelsemöten.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2014 aktualiserade media en debatt om förekomsten av progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden och Föreningen aktöriserade revisorer (FaR) avser att under 2014 återkomma med klargöranden om och i så fall under vilka former progressiva avskrivningar kan fortsätta att användas som redovisningsmetod. Styrelsen håller sig informerad om utvecklingen och håller föreningens medlemmar informerade via medlemssidorna på Hem och Fastighet. Om avskrivning av byggnadernas värde skulle behöva övergå till linjär avskrivning så kommer årsavgiften behöva ökas för alla föreningens medlemmar.

Gu
VA
P-E.R
in

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012
Nettoomsättning	3 101 353	2 967 468
Årsresultat	93 113	-390 603
Yttre fond	379 809	428 326
Taxeringsvärde	79 966 000	62 471 000
Bostadsyta	4 246	4 246
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	628	598
Lån per kvm bostadsyta	4 946	4 944
Genomsnittlig skuldränta, %	3,54	4,13
Belåningsgrad, %	14,63	14,60

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	93 113
Balanserad vinst	12 179
Till föreningsstämmans förfogande	<u>105 292</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	109 000
att från yttre fond i anspråk ta	-117 709
att i ny räkning överförs	<u>114 001</u>
	<u>105 292</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P-E.R." and "wi".

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 012	2 595
Hysesintäkter		0	273
Övriga intäkter		90	99
Summa nettoomsättning		3 101	2 967
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-335	-269
Reparation och underhåll	3	-118	-237
Taxebundna kostnader	4	-909	-1 008
Fastighetsförsäkring		-29	-26
Fastighetsskatt		-56	-69
Övriga driftskostnader	5	-379	-430
Kameral förvaltning		-52	-47
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-43	-58
Löner och övriga personalkostnader		-3	-9
Övriga kostnader		-52	-59
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 977	-2 212
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-280	-279
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		845	476
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3
Räntebidrag		0	6
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-692	-700
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-174
Summa resultat från finansiella investeringar		-752	-866
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		93	-391
ÅRETS RESULTAT		93	-391

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CA", "WA", "P.E.R.", and "un".

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	143 537	143 817
Finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>143 537</u>	<u>143 817</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10
Skattefordringar		16	5
Övriga kortfristiga fordringar		0	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111	156
Kassa och bank	10	721	464
Summa omsättningstillgångar		<u>848</u>	<u>640</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>144 385</u>	<u>144 457</u>

Am
cbz
P.E.R
min

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		122 244	122 244
Reservfond och fond för yttre underhåll		380	428
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>122 624</u>	<u>122 672</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12	354
Årets resultat		93	-391
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>105</u>	<u>-36</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>122 729</u>	<u>122 636</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 864	20 780
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>20 864</u>	<u>20 780</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		135	212
Leverantörsskulder		257	488
Skatteskulder		0	2
Övriga kortfristiga skulder		19	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	380	324
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>792</u>	<u>1 041</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 385</u>	<u>144 457</u>
Ställda säkerheter	14	23 090	23 090
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P.E.R." and "M".

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyren i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	Avskrivning sker enligt 100-årig annuitetsplan
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	22	19
Snöskottning	37	7
Städning och fastighetsskötsel	247	213
Trädgårdsarbete	29	29
Summa	335	269

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	118	237
Summa	118	237

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	238	226
Sophämtning	38	39
Vatten	28	156
Värme	604	587
Summa	909	1 008

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	70	70
Kabel-TV	39	50
Samfällighet	270	310
Summa	379	430

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	25	0
Styrelsearvoden	19	58
Summa	43	58

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	146 100	146 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 100	146 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 284	-2 004
Årets avskrivningar	-280	-279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 564	-2 284
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	143 537	143 817
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	23 623	23 623
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 034	47 068
Taxeringsvärde mark	24 932	15 403
	79 966	62 471

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33	33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33	33
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33	-33
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33	-33
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	18	18
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	9	13
Räntor	34	31
Vatten	0	0
Övriga poster	37	82
Summa	111	156

Not 10, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	661	388
Kassa och bank	60	76
Summa	721	464

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	122 244 000	-	-	122 244 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	428 326	-	-48 517	379 809
Balanserat resultat	354 264	-390 603	48 517	12 179
Årets resultat	-390 603	390 603	93 113	93 113
Eget kapital 2013-12-31	122 635 988	0	93 113	122 729 101

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	7 765 250 kr	2,281 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-12-30.
Stadshypotek	7 489 594 kr	3,15 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-30.
Stadshypotek	5 744 704 kr	3,15 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-30.
Varav	135 152 kr	amorteras inom 12 månader

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	27	34
Fastighetsskötsel	0	4
Fjärrvärme	84	105
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	198	95
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	61	65
Räntor	0	3
Sociala avgifter	10	14
Städning	0	4
Övriga poster	0	1
Summa	380	324

Not 14, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	23 090	23 090
	23 090	23 090

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P-E.R." and "in".

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, org.nr 769608-0477

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

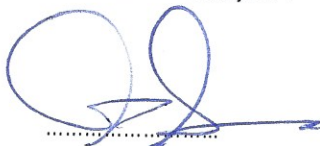
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

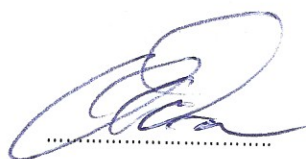
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2014



Annika Magnusson

Av föreningen vald
revisor



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor