

Årsredovisning 2015

BRF FYREN I NACKA

och

Årsstämma i Sjökrogen, 2016-05-30 kl. 18.30.



Välkomna
Styrelsen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i BRF Fyren Nacka
den 30 maj 2016 kl.18:30 på Sjökrogen.

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 kex, ost och vin.

Välkomna

Styrelsen

info@brffyren.se

www.brffyren.se

Årsredovisning 2015

HSB:S BRF FYREN I NACKA 769608-0477

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 47 lägenheter och en lokal kallad "Sjökrogen" om totalt 4 596 kvm.

Samtliga lägenheter har förråd och bredbandsanslutning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg hansa.

Styrelsens sammansättning

Linus Hedén	Ordförande
Per Staffan Larsson	Vice Ordförande
Per-Erik Ringström	Suppleant/Webmaster
Alf Heidermark	Suppleant
Pia Andrén	Sekreterare
Tomas Andersson	Fastighetsansvarig
Linn Haslum Lindgren	Ekonomiansvarig

Valberedning

Bodil Gullberg och Inga Lundberg.

Revisorer

Annika Magnusson	Internrevisor	
Ola Trane	Revisor	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen samt i Järla Sjös Samfällighets styrelse där Pia Andrén är suppleant

Am

PA

PA
WA

Föreingsinformation

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

Sedvanligt underhåll av fastigheter och trädgårdsytor har genomförts.

Planerade underhåll

Vi planerar att fortsätta arbeta med trädgårdsytorna samt att se över grå snickerier på Pirens fastigheter. Räckerna ska ses över, vissa behöver bytas ut på uteplatser. Vi följer den underhållsplan som föreningen tagit fram.

Ekonomi

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen av Linus Hedén, Tomas Andersson, Staffan Larsson eller Linn Haslum Lindgren, två i förening.

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.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

I december 2015 fattade Järla Sjös Ekonomiska Förening, som äger lokalen där sjökrogen finns, beslut om att återlämna lokalen till BRF Fyren. Återlämnandet skedde i december. Styrelsen fattade omgående beslut om att tillsätta en arbetsgrupp för att utreda vad lokalen skall användas till.

Efter 2015 års räkenskapsår hölls en extra stämma den 17 mars där medlemmarna fattade beslut om att omvandla lokalen till lägenheter och förråd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 174	3 173	3 101	2 967
Resultat efter finansiella poster	-449	-422	93	-391
Soliditet, %	85	85	85	85
Yttre fond	480	371	380	428
Taxeringsvärde	79 966	79 966	79 966	62 471
Bostadsyta, kvm	4 246	4 246	4 246	4 246
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	643	628	598
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 876	4 903	4 946	4 944
Genomsnittlig skuldränta, %	2,54	2,57	3,54	4,13
Belåningsgrad, %	14,64	14,61	14,63	14,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-417
Årets resultat	-449
Totalt	-865

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	109
Balanseras i ny räkning	-974
	-865

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

af

gh
PA
th
us

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		3 170	3 170
Rörelseintäkter		4	3
Summa rörelseintäkter		3 174	3 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 843	-1 862
Övriga externa kostnader	6	-167	-102
Personalkostnader	7	-57	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029	-1 039
Summa rörelsekostnader		-3 095	-3 059
Rörelseresultat		79	114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-528	-537
Summa finansiella poster		-528	-536
Resultat efter finansiella poster		-449	-422
Årets resultat		-449	-422

a

Handwritten signatures and initials: PA, HA, and others.

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	141 469	142 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>141 469</i>	<i>142 498</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		1	1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>141 469</i>	<i>142 498</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	61
Övriga fordringar	10	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85	82
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>90</i>	<i>148</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 707	1 276
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 707</i>	<i>1 276</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 797</i>	<i>1 424</i>
Summa tillgångar		143 266	143 922






Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 244	122 244
Fond för yttre underhåll		480	371
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>122 724</i>	<i>122 615</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-417	114
Årets resultat		-449	-422
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-865</i>	<i>-308</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>121 859</i>	<i>122 307</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	20 590	20 705
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>20 590</i>	<i>20 705</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		115	115
Leverantörsskulder		152	218
Skatteskulder		30	18
Övriga kortfristiga skulder		1	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	520	552
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>818</i>	<i>910</i>
Summa eget kapital och skulder		143 266	143 922
Ställda säkerheter	15	23 090	23 090

Handwritten signatures and initials: AH, PA, HS, and others.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HSB:s Brf Fyren i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Bostadsrättslokaler	354	354
Årsavgifter, bostäder	2 731	2 731
Övriga intäkter	89	88
Summa	3 174	3 173

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	31	29
Snöskottning	11	9
Städning och fastighetsskötsel	162	210
Trädgårdsarbete	37	14
Övrigt	45	0
Summa	286	263

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	20	110
Summa	20	110

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	187	213
Sophämtning	62	42
Uppvärmning	582	591
Vatten	217	165
Summa	1 049	1 011

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	71	71
Fastighetsförsäkringar	34	32
Fastighetsskatt	86	85
Kabel-TV	36	36
Samfällighet	261	254
Summa	488	478

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	12	0
Juridiska kostnader	34	0
Kameral förvaltning	54	52
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	48	31
Summa	167	102

gm
PA
VH

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	10	11
Styrelsearvoden	46	45
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	57	56

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	528	537
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	528	537

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	146 100	146 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 100	146 100
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 603	-2 564
Årets avskrivning	-1 029	-1 039
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 632	-3 603
Utgående restvärde enligt plan	141 469	142 498
I utgående restvärde ingår mark med	23 623	23 623

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 034	55 034
Taxeringsvärde mark	24 932	24 932
Summa	79 966	79 966

Not 10, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	5	5
Summa	5	5

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	18	18
El	0	0
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	41
Summa	85	82

Handwritten signatures and initials:




Not 12, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	122 244	-	-	122 244
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	371	-	109	480
Balanserat resultat	114	-422	-109	-417
Årets resultat	-422	422	-449	-449
Eget kapital	122 307	0	-449	121 859

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Nordea	2016-12-30	0,65 %	7 706	7 706
Nordea Hypotek	2018-01-30	2,92 %	5 529	5 644
Nordea Hypotek	2017-01-30	2,55 %	7 471	7 471
Summa			20 705	20 820

Varav amorteras inom 12 månader

115

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	13	35
Fastighetsskötsel	0	4
Förutbetalda avgifter/hyror	235	265
Löner	91	46
Räntor	60	61
Sociala avgifter	20	10
Uppvärmning	85	99
Utgiftsräntor	1	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18
Summa	520	552

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	23 090	23 090
Summa	23 090	23 090

Handwritten signatures and initials:


