

# Årsredovisning 2015

## BRF FYREN I NACKA

och

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



Välkomna  
Styrelsen

[www.brffyren.se](http://www.brffyren.se)

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

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](mailto:info@brffyren.se)

[www.brffyren.se](http://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 kräftskena 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. Räckena 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](http://hemochfastighet.se)). Teknisk förvaltare sedan 2011-01-01 är MFS fastighetsservice ([lindqvistbygg.se](http://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.

AM  
PA  
AA

### 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*

*af*  
*PA*  
*af*

## Resultaträkning

	Not	2015	2014
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		3 170	3 170
Rörelseintäkter		4	3
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>3 174</i>	<i>3 173</i>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-3 095</i>	<i>-3 059</i>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>79</b>	<b>114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-528	-537
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-528</i>	<i>-536</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-449</b>	<b>-422</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-449</b>	<b>-422</b>

## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	141 469	142 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>141 469</i>	<i>142 498</i>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		1	1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>141 469</i></u>	<u><i>142 498</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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>
<b>Kassa och bank</b>			
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>		<u><i>1 797</i></u>	<u><i>1 424</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>143 266</b></u>	<u><b>143 922</b></u>



## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
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>
<b>Fritt eget kapital</b>			
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>		<u><i>121 859</i></u>	<u><i>122 307</i></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	20 590	20 705
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>20 590</i>	<i>20 705</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>143 266</b></u>	<u><b>143 922</b></u>
Ställda säkerheter	15	23 090	23 090

Handwritten signatures: *AK*, *FA*, *HT*

## 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
<b>Summa</b>	<b>3 174</b>	<b>3 173</b>

Handwritten signatures and initials: "AM", "FA", "W".

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

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	20	110
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>110</b>

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

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

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

AM  
PA  
VH

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

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

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

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 034	55 034
Taxeringsvärde mark	24 932	24 932
<b>Summa</b>	<b>79 966</b>	<b>79 966</b>

<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	5	5
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

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

<b>Not 12, Eget kapital</b>	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
<b>Eget kapital</b>	<b>122 307</b>	<b>0</b>	<b>-449</b>	<b>121 859</b>

**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
<b>Summa</b>			<b>20 705</b>	<b>20 820</b>

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
<b>Summa</b>	<b>520</b>	<b>552</b>

**Not 15, Ställda säkerheter**

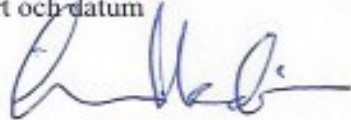
	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	23 090	23 090
<b>Summa</b>	<b>23 090</b>	<b>23 090</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
  
  


## Underskrifter

Nacka 2016-05-16

Ort och datum



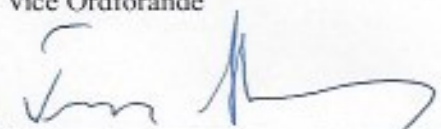
Linus Hedén  
Ordförande



Per Staffan Larsson  
Vice Ordförande



Pia André  
Sekreterare



Tomas Andersson  
Fastighetsansvarig



Linn Haslum Lindgren  
Ekonomiansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 19



Annika Magnusson  
Internrevisor



Borevision  
Ola Trane  
Revisor

## 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 2015.

#### 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 revisionsedd 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 2015 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 förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsedd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens 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.

#### Övriga upplysningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan så vill vi framföra följande.

Föreningen redovisar förlust för år 2015. Avgiftsuttaget uppfyller därmed inte stadgeenliga kravet på täckning av kostnader samt avsättning till framtida underhåll. Kassaflödet är dock positivt efter beaktandet av att avskrivningar inte innebär utbetalningar.

Stockholm den 19 maj 2016



Annika Magnusson  
Av föreningen vald  
revisor



Ola Trané  
BoRevision AB