

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄRNEBOFJÄRDEN

Org. nr. 769626-1127

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

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 2013-03-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-08 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Färnebofjärden 2, i Stockholms kommun.
Adress: Fagningsgatan 5-11/Bobergsgatan 4-6, 115 44 Stockholm.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:

Anders Berg	Ordförande
Sven Larsson	Ledamot
Lina Jacobsson	Ledamot
Cecilia Florén	Ledamot
Martin Norén	Ledamot

Suppleanter:

Fanny Allvin
Gabriella Forsberg
Nadja Roma
Karin Ekman

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:

Martin Norén	Ordförande
Gabriella Forsberg	Ledamot
Barbara Powell	Ledamot
Fredrik Gejrot	Ledamot
Alexander Strömstedt	Ledamot

Suppleanter:

Hanna Sewén
John Lamb
Johan Arvidsson
Ulf Petersson

Alexander Strömstedt har avgått 11 november 2015.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Sund Affärsbyrå Mälardalen AB
Bo Eric Svensson Auktoriserad revisor

Suppleant:

Sund Affärsbyrå Mälardalen AB
Attila Bors

Valberedning

Elin Pettersson Sammankallande
Josefine Kjellgren
Johan Rhenberg
Björn Jedvik

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 juni 2015.

Extra föreningsstämman hölls den 29 januari 2015. Vid stämman beslutades om fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Färnebofjärden 2, i Stockholms kommun.

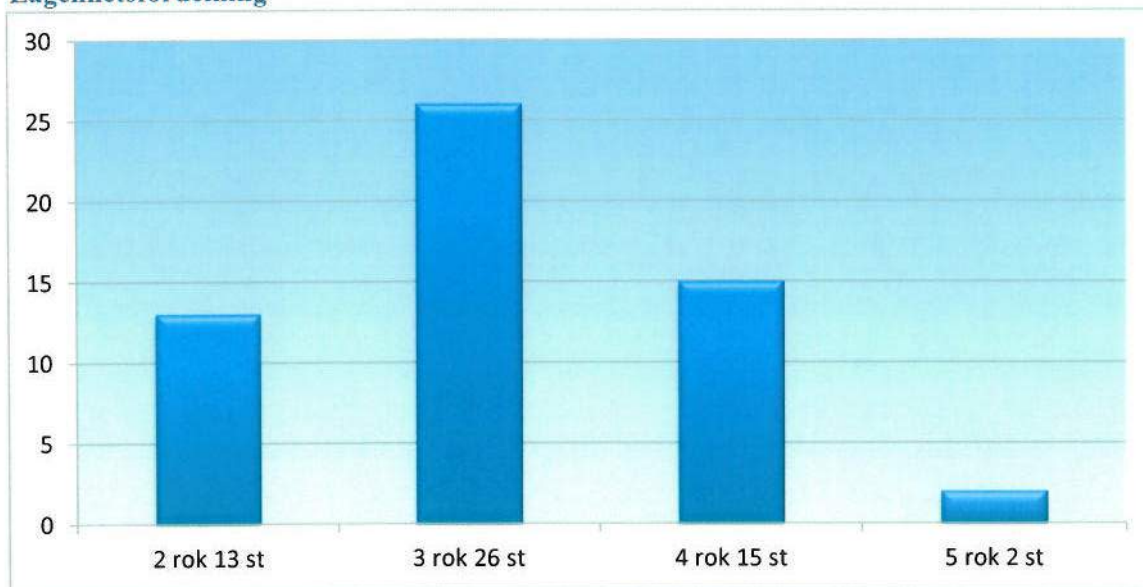
Nybyggnadsår och värdeår är 2014.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	147 097 000	0
Varav byggnader:	99 600 000	0
Varav mark:	47 497 000	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 56 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en föreningslokal. Den totala boytan uppgår till 4 596 kvm och lokalytan uppgår till 94 kvm.

Lägenhetsfördelning



3

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	AS Underhåll AB
Fastighetsskötsel	AS Underhåll AB
Städning	AS Underhåll AB
Snöröjning	Solid Fastighetspartner AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sopsug	Envac
Återvinning	SUEZ
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vid nuvarande ränteläge behövs inga höjningar av månadsavgiften inom överskådlig framtid.

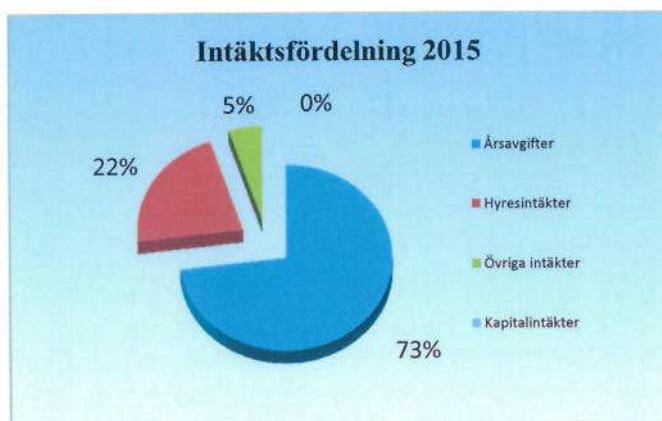
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

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

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

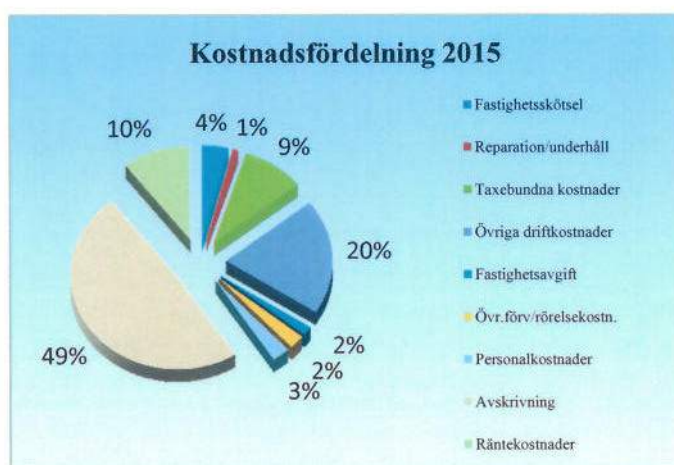
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	3 262 456	
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-1 869 043	
Kapitalkostnader	-1 185 658	
Slitagekostnader	0	
	207 755	



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 385
Hyresintäkter	716
Övriga intäkter	161
Kapitalintäkter	0
Summa	3 262

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	183
Reparation/underhåll	41
Taxebundna kostnader	430
Övriga driftkostnader	911
Fastighetsavgift	71
Övr.förv/rörelsekostn.	109
Personalkostnader	124
Avskrivning	2 226
Räntekostnader	475
Summa	4 569



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 1 april 2015 gjordes avräkning mellan Järntorget Bostad AB och Brf Färnebofjärden, varefter föreningen tog över ansvaret för förvaltningen av fastigheten.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 25 kr/kvm (= 145 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 100. 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).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	50 000
årets förlust	-1 307 020
	-1 257 020
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	145 000
i ny räkning överföres	-1 402 020
	-1 257 020

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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



RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 101 268	0
Övriga rörelseintäkter	2	161 085	0
Summa rörelseintäkter mm		3 262 353	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 635 681	0
Övriga externa kostnader	4	-109 299	0
Personalkostnader	5	-124 063	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 225 775	0
Summa rörelsekostnader		-4 094 818	0
Rörelseresultat		-832 465	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	50 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 658	0
Resultat efter finansiella poster		-1 307 020	50 000
Årets resultat		-1 307 020	50 000

P

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	294 544 225	293 000 000
		294 544 225	293 000 000
Summa anläggningstillgångar		294 544 225	293 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		0	210 096
Övriga fordringar		0	65 240 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	383 659	0
		383 659	65 450 096
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	811 415	0
		811 415	0
Summa omsättningstillgångar		1 195 074	65 450 096
SUMMA TILLGÅNGAR		295 739 299	358 450 096

P

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

170 000 000

170 000 000

Upplåtelseavgifter

82 870 000

82 870 000

Summa bundet eget kapital

252 870 000

252 870 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

50 000

0

Årets resultat

-1 307 020

50 000

Summa fritt eget kapital

-1 257 020

50 000

Summa eget kapital

251 612 980

252 920 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

42 341 000

0

Summa långfristiga skulder

42 341 000

0

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

44 000 000

Skulder till kreditinstitut

948 000

0

Leverantörsskulder

146 548

0

Skatteskulder

86 052

0

Övriga kortfristiga skulder

108 670

61 325 232

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

496 049

204 864

Summa kortfristiga skulder

1 785 319

105 530 096

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

295 739 299

358 450 096

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

44 000 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015
Byggnader	0,9%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. Outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

β

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 385 018	0
	Hysesintäkter lokaler	176 250	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	540 000	0
		3 101 268	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	23 420	0
	Förbrukningsavgifter	124 075	0
	Övriga fasta intäkter	8 847	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 738	0
	Övriga intäkter	5	0
		161 085	0
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	68 625	0
	Städ	72 686	0
	Förbrukningsmaterial	41 718	0
		183 029	0
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation installationer	41 254	0
		41 254	0
	<i>Underhållskostnader</i>		
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	111 481	0
	Uppvärmning	213 045	0
	Vatten	46 354	0
	Sophämtning	58 962	0
		429 842	0
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	29 037	0
	Tomträttsavgäld	794 775	0
	Tv/Bredband	86 774	0
		910 586	0
	Totalt driftkostnader	1 635 681	0

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	456	0
Telekommunikation	2 564	0
Revisionsarvode	15 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	63 000	0
Övriga externa tjänster	24 069	0
Övriga omkostnader	4 210	0
	109 299	0

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
Sund Affärsbyrå Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	15 000	0
	15 000	0

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

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Lön fastighetsskötsel	2 000	0
Arvoden till styrelsen	89 000	0
Arbetsgivaravgifter	28 121	0
Övriga personalkostnader	4 942	0
	124 063	0

Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	238 000 000	0
Årets anskaffningsvärde	58 770 000	293 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 770 000	293 000 000
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 225 775	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 225 775	0
Utgående planenligt restvärde	294 544 225	293 000 000
Taxeringsvärden byggnader	99 600 000	0
Taxeringsvärden mark	47 497 000	0
	147 097 000	0

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	28 352	0
	Försäkring	14 519	0
	Förvaltningsarvode	21 647	0
	Tomträttsavgäld	264 925	0
	Sopsug	34 496	0
	Varmvattenavläsning	12 126	0
	Kallvattenavläsning	7 594	0
		383 659	0
Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-1 307 020	50 000
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 225 775	0
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	918 755	50 000
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	65 066 437	-65 450 096
	Förändring av kortfristiga skulder	-60 692 777	61 530 096
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 292 415	-3 870 000
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 770 000	-293 000 000
	Försäljning av inventarier	55 000 000	0
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 770 000	-293 000 000
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-711 000	0
	Ny upptagning av lån	44 000 000	0
	Insatser	0	252 870 000
	Förändring byggnadskreditiv	-44 000 000	44 000 000
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-711 000	296 870 000
	Årets kassaflöde	811 415	0
	Likvida medel vid årets slut	811 415	0

B

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	170 000 000	0	170 000 000
Upplåtelseavgifter	82 870 000	0	82 870 000
Balanserat resultat	0	50 000	50 000
Resultat föregående år	50 000	-50 000	0
Årets resultat	0	-1 307 020	-1 307 020
* Avsättning enligt stämmobeslut		0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank	1,07%	rörligt	10 289 000	0
Swedbank	1,07%	rörligt	11 000 000	0
Swedbank	1,52%	2016-12-22	11 000 000	0
Swedbank	1,87%	2019-11-25	11 000 000	0
Nästa års amortering			-948 000	0
			42 341 000	0

Årets amortering uppgår till ca 711 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 948 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 38 549 tkr.

Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden
769626-1127

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förskott avgifter & hyror	290 004	204 864
	Räntekostnader	74 793	0
	Styrelsearvode	29 950	0
	Arbetsgivaravgifter	9 410	0
	Revisionsarvode	15 000	0
	Fjärrvärme	39 285	0
	Fastighetsskötsel	7 625	0
	El	22 076	0
	Städ	7 906	0
		496 049	204 864

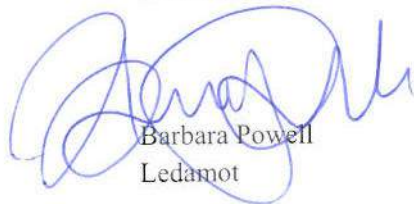
Stockholm den 9/5 2016



Martin Norén
Ordförande



Gabriella Forsberg
Ledamot

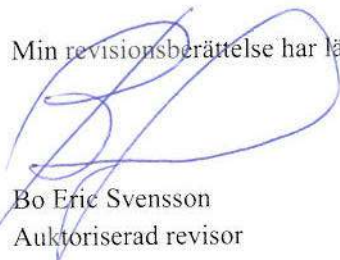


Barbara Powell
Ledamot



Fredrik Gejrot
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2016



Bo Eric Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Färnebofjärden
Org.nr 769626-1127

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Färnebofjärden för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Färnebofjärden för räkenskapsåret 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

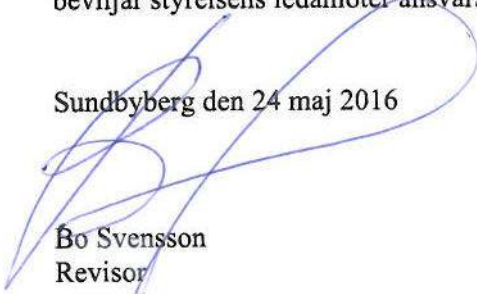
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sundbyberg den 24 maj 2016



Bo Svensson
Revisor