

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fajansen 2

Org.nr. 769607-9636

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

Denna revisionsberättelse gäller endast om årsredovisningen undertecknas av styrelse. Underskrift sker då på revisionsberättelsen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fajansen 2, org.nr 769607-9636

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fajansen 2 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

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 2015-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2016

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Förskottsbetalningen finansierades ungefär till hälften med likvida medel och resterande del med ett lån vilket amorteras under fjärrvärmeavtalets löptid.

Under året har också mindre trivshöjande investeringar gjorts. Tvättstugan och gångarna i respektive källare har målats om och möbler har köpts in till en del gemensamma balkongerna.

En städdag arrangerades under senare delen av våren där vi även hyrde in en container för medlemmarnas användning.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 530 851	2 536 831	2 514 889	2 472 515
Resultat efter finansiella poster	-16	-9 802	-74 739	47 842
Soliditet (%)	80,78	80,42	80,15	79,61
Balansomslutning	96 366 515	96 792 865	97 138 686	97 820 725

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust

-1 727 113

Årets resultat

-16

-1 727 129

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-1 727 129

-1 727 129

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FAJANSEN 2	2007	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3.535 kvadratmeter, varav 2.981 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 554 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och vi har fr.o.m. 1 april 2016 haft utrymme att sänka avgifterna med 10 procent.

Bakgrunden till detta är att vi under flera år haft utgående fastighetslån villka vi kunnat omförhandla till avsevärt bättre villkor.

Styrelsen har under 2016 förhandlat om nya lånevillkor hos Handelsbanken.

De nya lånevilkoren listas nedan:

-542.100 med ränta på 0,95%

- 5.670.000 med ränta på 1,15 %

Under våren 2015 användes de lägre räntekostnaderna till att motsvarande öka amorteringarna, medan vi under hösten undersökte möjligheten att vid nästa omförhandlingstillfälle kunna säkra en avgiftsänkning.

Samtidigt som kostnaderna minskat har vi stabila och bra intäkter från föreningens lokaler som bidrar med omkring 40 procent av de totala intäkterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskåpsåret

Under våren utfördes en ny kontroll av ventilationen och att erforderliga åtgärder vidtagits, varpå föreningen blev godkänd i den Obligatorisk Ventilationskontrollen (OVK).

En ny ekonomisk plan har tagits i syfte att bättre kunna planera för framtida investeringar. Denna visade att fastigheten är i förhållandevis gott skick och att inga större investeringar krävs i närtid. Tidigare förväntades fasadrenovering vara 1-2 år i framtiden men enligt besiktningspersonen är i det snarare 5-10 år fram i tiden.

Ett fjärrvärmeavtal som sträcker sig över fem år har ingåtts med Fortum i syfte att sänka uppvärmningskostnaden. Avtalet innebär att föreningen förskottsbetalat en andel av uppvärmningskostnaden och i gengäld får ett lägre pris. Förskottbetalning avser 1 dec 2015-30 nov 2020.

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 530 851	2 536 831
Övriga rörelseintäkter		61 106	39 497
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 591 957</u>	<u>2 576 328</u>
Rörelsekostnader	2		
Driftskostnader	2	-1 203 649	-1 068 285
Övriga externa kostnader	2	-145 118	-114 471
Personalkostnader		-91 994	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-671 971	-671 971
Summa rörelsekostnader		<u>-2 112 732</u>	<u>-1 946 721</u>
Rörelseresultat		479 225	629 607
Finansiella poster			
Ränteintäkter		419	680
Räntekostnader		-479 660	-640 089
Summa finansiella poster		<u>-479 241</u>	<u>-639 409</u>
Resultat efter finansiella poster		-16	-9 802
Resultat före skatt		-16	-9 802
Årets resultat		<u>-16</u>	<u>-9 802</u>

Engzells Revisionsbyrå

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

95 246 272

95 918 243

Inventarier, verktyg och installationer

4

37 667

0

Summa materiella anläggningstillgångar

95 283 939

95 918 243

Summa anläggningstillgångar

95 283 939

95 918 243

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

136 583

21 225

Övriga fordringar

424

54 520

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

29 154

Summa kortfristiga fordringar

137 007

104 894

Kassa och bank

Kassa och bank

945 569

769 728

Summa kassa och bank

945 569

769 728

Summa omsättningstillgångar

1 082 576

874 622

SUMMA TILLGÅNGAR

96 366 515

96 792 865

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 065 558	70 065 558
Upplåtelseavgifter		8 444 116	8 444 116
Fond för yttre underhåll		1 064 303	1 064 303
Summa bundet eget kapital		<u>79 573 977</u>	<u>79 573 977</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 727 113	-1 717 311
Årets resultat		-16	-9 802
Summa fritt eget kapital		<u>-1 727 129</u>	<u>-1 727 113</u>
Summa eget kapital		77 846 848	77 846 864
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 000 000	18 350 000
Summa långfristiga skulder		<u>18 000 000</u>	<u>18 350 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 024	73 696
Övriga skulder		133 560	132 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	22 783	68 197
Summa kortfristiga skulder		<u>519 667</u>	<u>596 001</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 366 515	96 792 865

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Uttaga fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal å</u>
Byggnader	200
Stam- och elbyte	60
Fönster	15
Fasadrenovering	50
Trapphus	10

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 1	Årsavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter	1 525 876	1 526 175
	Hysesintäkter	1 003 955	1 010 100
	Fakt/påm/kravavg	1 020	500
		<hr/> 2 530 851	<hr/> 2 536 831

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Rörelsens kostnader	2015	2014
	Fastighetskostnader, entreprenad	29 305	38 867
	Fastighetskostnader, enligt beställning	176 642	84 923
	Snöröjning/sandning	23 958	0
	Städning entreprenad	41 096	44 944
	Hissbesiktning	0	7 017
	Serviceavtal	5 233	11 840
	Fastighet	111 004	47 290
	El	21 869	32 719
	Värme	425 806	473 038
	Vatten	41 613	46 889
	Sophämtning/renhållning	53 175	33 702
	Försäkring	47 654	51 610
	Kabel-TV	20 948	11 816
	Bredband	88 170	67 625
	Fastighetsskatt/kommunal avgift	117 175	116 005
	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	41	0
	Tele och datakommunikation	1 362	1 362
	Revisionsarvode extern revisor	13 581	13 310
	Föreningskostnader	21 375	1 755
	Förvaltningsarvode	95 561	75 429
	Förvaltningsarvoden övriga	5 099	7 645
	Administration	7 836	10 532
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	21 994	21 994
	Avskrivningar	17 309	
	Byggnad	0	10 428
	Uppskrivning byggnad	344 558	207 564
	Stam- och elbyte	177 972	177 972
	Avskrivning renovering trapphus, innergård och garageportar	99 936	99 936
	Avskrivning fönster	28 404	28 404
	Avskrivning fasad	3 792	3 792
		<u>2 112 732</u>	<u>1 802 846</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>98 948 159</u>	<u>98 948 159</u>
	Utgående anskaffningsvärden	98 948 159	98 948 159
	Ingående avskrivningar	-3 029 916	-2 357 945
	Årets avskrivningar	<u>-671 971</u>	<u>-671 971</u>
	Utgående avskrivningar	-3 701 887	-3 029 916
	Redovisat värde	<u>95 246 272</u>	<u>95 918 243</u>

Taxeringsvärden

Mark	37 902 000	37 902 000
Byggnader	35 222 000	35 222 000

Avskrivningar enligt plan avseende byggnad görs med 0,83 % per år (livslängd 120 år).

Avskrivningar enligt plan stam- och elbyte avseende görs med 1,67 % per år (livslängd 60 år)

Avskrivningar enligt plan avseende fönster med 6,67 % per år (livslängd 15 år)

Avskrivningar enligt plan avseende fasadrenovering med 2 % per år (livslängd 50 år)

Avskrivningar enligt plan avseende trapphusrenovering med 10 % per år (livslängd 10 år)

Avskrivningar på mark görs ej.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Inköp	<u>37 667</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>37 667</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	37 667	0

Not 5	Eget kapital	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	a fond	Ansamlad förlust
	Belopp vid årets ingång	70 065 558	8 444 116	1 064 303	0
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Årets resultat				-16
	Belopp vid årets utgång	<u>70 065 558</u>	<u>8 444 116</u>	<u>1 064 303</u>	<u>0</u>
					-1 727

Not 6	Förfallotider skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	<u>18 000 000</u>	<u>18 350 000</u>
		18 000 000	18 350 000

Lån	Villkor	2015-12-31	2014-12-31
LF Fastighetslån	1,18%	-1 890 000	-1 890 000
LF Fastighetslån	1,18%	-7 605 000	-7 955 000
LF Fastighetslån	3,63%	-5 670 000	-5 670 000
LF Fastighetslån	3,98%	-2 835 000	-2 835 000
		<u>-18 000 000</u>	<u>-18 350 000</u>

Not 7	Upplupna kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Arena	5 699	
	Fortum Värme	16 812	54 665
	Länsförsäkringar	272	2 470
	Vatten	<u>0</u>	<u>1 840</u>
		22 783	68 197

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm

10/5 2016



Rickard Frithiof



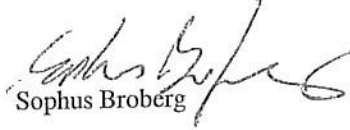
Birgitta Stafström

Niklas Jansson

10/5 2016



Daniel Schuss

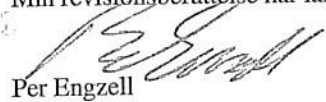


Sophus Broberg



Åke Nyke

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5-2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor Per Engzell
Engzells Revisionsbyrå AB
Svärdvägen 21
182 33 Danderyd

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2015 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2015 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- *Det har inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade eller som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.*
- *Vi har givit er tillgång till allt bokföringsmaterial och all underliggande dokumentation samt alla protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten under året.*
- *Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.*
- *Följande har bokförts på ett riktigt sätt och, när så bedömts lämpligt, har vi lämnat tillräckliga upplysningar om detta i årsredovisningen:*
 - a) *Närstående parter samt saldon och transaktioner med dessa.*
 - b) *Förluster på hyresfordringar eller avgiftsfordringar.*
 - c) *Nyupplåtelse av bostadsrätt*
- *Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.*
- *Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav har tagits emot eller förväntas.*
- *Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal eller andra derivat-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.*
- *Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som en oäkta förening.*


- Vi har inga planer på:
 - a) Väsentlig ombyggnation av fastigheten som inte finns omnämnt i årsredovisningen.
 - b) Avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av balansposter eller i klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
- Bortsett från vad som är beskrivet i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen, har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen eller i noter i den.
- Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.

Ort: Stockholm Datum: 10/6 2016

(Datera tidigast samma dag som årsredovisningen skrivs under)

 Rickard Fritthiof

Namn
Ordförande i bostadsrättsföreningen

 NIKLAS JANSSON

Namn
Kassör eller annan ledamot i styrelsen