

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Fanérsågen 2  
Org.nr 716417-9207

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanérsågen 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 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 Bostadsrättsföreningen Fanérsågen 2 för år 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 bostadsrättslagen.

#### *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 revisionsmed 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 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2016



Joakim Lindberg  
Auktoriserad revisor

# Årsredovisning

---

## *BRF Fanérsågen 2*

716417-9207

Styrelsen för BRF Fanérsågen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Fanérsågen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

2015 är föreningens trettioförsta verksamhetsår.

Under året har följande arbeten genomförts:

Byte av låscylinder till ett pris av 23 300 kronor

Byte av dörrkontakt, 193 kronor

Inköp av stenmjöl, 3 666 kronor

OVK-besiktning, 41 318 kronor

Radonmätning, 2 603 kronor

Byte timer i tvättstugan, 3501 kronor

Styrelse:

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2015.

Jan Ahlin - ordförande

Sofie Franzén - kassör

Göran Bergsten - sekreterare

Peter Bergström - ledamot

Michael Lind - ledamot

Kristoffer Andersson - suppleant

Peter Lycksén - suppleant

David Andersson - suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden, varav 5 st före föreningsstämman den 30 maj 2015.

Arvode till styrelsen avseende år 2015 uppgår till 59 401 kr inklusive sociala avgifter.

Revisorer:

Föreningens revisor har varit Joakim Lindberg, auktoriserad revisor, Crowe Horwath Osborne AB.

Till extern revisor har utbetalats 13 375 kr inklusive moms avseende revision av år 2014.

Valberedning:

Valberedningen sedan årsstämman 2015-05-30 utgörs av Joseph Hemingway och Michael Henriksson.

Tomträtt:

Föreningen äger tomträtten Fanérsågen 2 med adress Skrinvägen 2-8, 122 44 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1946, innehåller 24 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta på 1 467 kvm och med följande fördelning:

21 st 2 R o k varav 1 st hyresrätt à 60 kvm (1 260 kvm)

3 st 3 R o k à 69 kvm (207 kvm)

Byggnaden innehåller 2 st lokaler på 21 + 24,5 kvm och 8 st garageplatser på totalt 157 kvm,

samt 2 lokaler där en är BRF-styrelsens kontor (16 kvm) och den andra är gemensam lokal (36 kvm).

Till tomträtten hör 9 st parkeringsplatser.

Tomträtten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Taxeringsvärdet 2015 uppgår till 15 571 000 kr (föregående år 15 571 000 kr) fördelat enligt nedan:

tkr	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	9 400	305	9 705
Mark	5 800	66	5 866
Summor	15 200	371	15 571

Upplåtelser och överlåtelser:

Av 24 st bostadslägenheter uppläts per 2015-12-31 23 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Andrea Grönberg och Markus Boman har överlåtit lägenhet nr 10 till Ulf Gustafsson.

Emely Classon och Einar Lindgren har överlåtit lägenhet nr 24 till Ida Nyström och Linus Leth.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Vid verksamhetsårets utgång innehade Emma Ekroth, lägenhet nr 1, tillstånd att hyra ut i andra hand till Charlotte Sagrelius.

Reparationer, underhåll och investeringar:

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till 27 159 kronor (5 118 kr).

Årets investeringar uppgår till 0 kr.

Framtida planerat underhåll:

2016

Radiatortermostater till alla element

Motorvärmare på baksidan

Belysning på baksidan

Tilläggsisolering av kallvinden

2017

Fasadrenovering

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av ELJO Redovisning AB.

Fastighetsskötsel och städning har skett i egen regi.

Per 2015-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 935 830 kr (947 070 kr).

Uttagna och ställda panter 2 732 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Avgifterna för bostäder utgjorde 2015-12-31 i genomsnitt ca 577 kr per kvm och år (577 kr).

✱

Hyra för bostad utgjorde 2015-12-31 i genomsnitt ca 1 002 kr per kvm och år (1 002 kr).

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>	<b>1201-1212</b>
Nettoomsättning	1 020	983	940	932
Resultat efter avskrivningar	88	100	-7	26
Resultat efter finansiella poster	68	69	-48	-33
Soliditet %	74	71	66	64
Balansomslutning	4 383	4 475	4 673	4 928
Belåningsgrad	2	3	6	7

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	87 952
Årets resultat	68 060
<i>Summa</i>	<i>156 012</i>

*Förslag till disposition:*

Stadgeenlig avsättning till reparationsfond	46 713
Balanseras i ny räkning	109 299
<i>Summa</i>	<i>156 012</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 019 864	983 356
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 019 864</b>	<b>983 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-719 494	-670 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-212 023	-212 023
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-931 517</b>	<b>-882 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>88 347</b>	<b>100 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 383	-31 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-20 287</b>	<b>-31 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>68 060</b>	<b>69 322</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>68 060</b>	<b>69 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>68 060</b>	<b>69 322</b>

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 184 217	4 391 965
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 100	21 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 201 317	4 413 340
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 201 317</b>	<b>4 413 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar förfallna avgifter och hyror		900	700
Övriga fordringar		12 348	12 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 329	31 968
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		76 577	45 518
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		105 542	16 149
<i>Summa kassa och bank</i>		105 542	16 149
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>182 119</b>	<b>61 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 383 436</b>	<b>4 475 007</b>

		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>	<b>5</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 733 251	2 733 251
Reparationsfond	6	341 209	294 496
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 074 460	3 027 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87 952	65 342
Årets resultat		68 060	69 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>		156 012	134 664
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 230 472</b>	<b>3 162 411</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		924 590	935 830
Övriga skulder		2 400	1 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>926 990</b>	<b>937 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	188 397
Övriga skulder till kreditinstitut		11 240	11 240
Leverantörsskulder		69 751	36 127
Övriga skulder		180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 803	139 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>225 974</b>	<b>374 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 383 436</b>	<b>4 475 007</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 732 000	2 732 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>2 732 000</b>	<b>2 732 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

### Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2-10	10-50
Inventarier	20	5

Not	1	Nettoomsättning	2015	2014
		Årsavgifter	838 788	809 244
		Hysesintäkter bostad	60 144	60 144
		Hysesintäkter lokaler	23 288	23 288
		Hysesintäkter garage och p-platser	70 900	72 940
		Hysesintäkter BRF-lokalen	8 000	14 600
		Övriga intäkter*	18 744	3 140
			<b>1 019 864</b>	<b>983 356</b>

\* Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter.

Här ingår även 15 628 kr för montering av tilluftsventiler.

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Städning, renhållning, hyra container	12 734	9 018
	Trädgårdsskötsel och förtäring städdag	1 216	1 994
	Tomträttsavgäld	78 000	78 000
	Elektricitet	27 354	29 208
	Fjärrvärme	265 648	262 424
	Vatten	36 824	40 055
	Sophämtning	11 360	10 916
	Reparation och underhåll fastigheten	30 660	5 118
	Återvinning tidningar	2 952	3 095
	Fastighetsavgift och -skatt	32 299	31 701
	Försäkring	27 868	26 715
	OVK-besiktning & radonmätning	43 921	11 875
	Kabel-TV	23 012	25 563
	Förbrukningsinventarier & -material	198	6 462
	UC/ Kreditupplysning	346	1 134
	Styrelsearvoden	45 200	49 400
	Arbetsgivaravgifter	14 201	15 521
	Revisorsarvoden	13 375	15 500
	Kameral förvaltning	41 185	41 184
	Diverse övriga kostnader*	11 141	6 070
		<b>719 494</b>	<b>670 953</b>

\* Bolagsverket, porto, bankavgifter, föreningavgifter, juridisk rådgivning

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 674 910	2 674 910
	Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	4 689 304	4 689 304
	Utgående anskaffningsvärden	7 364 214	7 364 214
	Ingående avskrivningar	-2 972 249	-2 764 501
	Årets avskrivningar	-207 748	-207 748
	Utgående avskrivningar	-3 179 997	-2 972 249
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 184 217</b>	<b>4 391 965</b>
	Taxeringsvärden byggnad	9 705 000	9 705 000
	Taxeringsvärde mark	5 866 000	5 866 000
		15 571 000	15 571 000

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	80 094	80 094
	Utgående anskaffningsvärden	80 094	80 094
	Ingående avskrivningar	-58 719	-54 444
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 275	-4 275
	Utgående avskrivningar	-62 994	-58 719
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 100</b>	<b>21 375</b>

Not 5	Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser	Reparationsfo- nd	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	2 733 251	294 496	65 343	69 322	<b>3 162 412</b>
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
		46 713	22 609	-69 322	<b>0</b>
				68 060	<b>68 060</b>
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 733 251</b>	<b>341 209</b>	<b>68 060</b>	<b>3 230 472</b>

Not 6	Reparationssfond	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående saldo	294 496	247 783
	Avsättning 0,3 % av taxeringsvärdet	46 713	46 713
		<b>341 209</b>	<b>294 496</b>

I enlighet med föreningens stadgar har reservering gjorts till reparationsfonden med 46 713 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fonden skall utnyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen.

Reserveringen har minskat föreningens fria egna kapital.

Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Not 7	Förfallotid skulder	2015-12-31	2014-12-31
	<i>Stadshypotek</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år	44 960	44 960
	Förfaller senare än 5 år	879 630	890 870

Tremånaders räntesats

Datum för ränteändring 2016-03-11

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-05-13,



Jan Ahlin  
Styrelseordförande



Peter Bergström  
Styrelseledamot



Sofie Fränzen  
Styrelseledamot



Göran Bergsten  
Styrelseledamot



Michael Lindh  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-13



Joakim Lindberg  
Auktoriserad revisor