

**Brf Fridhem**  
**Org nr 789200-0899**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Plåtslagaren 10, bebyggdes 1958. Föreningen registrerades 1956-05-31 och den ekonomiska planen registrerades 1961-08-24. Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 59 A-B, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter och 10 garage. På fastigheten finns även 7 parkeringsplatser.

#### **Lägenhetsfördelning:**

3 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök,
3 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 300 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 198 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetskötsel och trappstädning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande tre åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Renovering av tak (2015-2016), renovering av tvättstuga (2015), takbyte (2014-2015), nya fönster (2011), nya lägenhetsdörrar (2009), målning av trappuppgångar (2007), byte av elcentraler i alla lägenheter (2006) och komplett stambyte och badrumsrenovering (2005).

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 32 530 kr. Styrelsen har under året arbetat med kommande balkongombyggnad och årets kostnader för projektering, bygglov m m uppgår till totalt 55 534 kr varav 50% kostnadsförs och resterande bokförs i balansräkningen som pågående arbete.

Balkongombyggnaden beräknas startas upp under våren 2017 och finansieras genom upplåning och höjning av årsavgifterna med 6% från 1 januari 2017. Ett av föreningens befintliga lån på ca 700 000 kr har satts om under året till lägre ränta, 1,03% (tidigare 2,87%). Lånet har bundits på tre år.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. En överlåtelse har skett under året.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna-Maria Byström	Ordförande
	Mattias Brodin	Ledamot
	Robert Norlin	Ledamot
	Helena Westin	Ledamot

Suppleant                      Håkan Östberg

Revisorer                      John Inge Hansen, ordinarie (medlem och boende i föreningen)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem st protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2016-06-13.

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-18.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 246
Årets resultat	39 596
	<u>16 350</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	20 637
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	47 363
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-27 767
Balanseras i ny räkning	-23 883
	<u>16 350</u>

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

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	115 700	313 814	-30 094	-155 652	243 768
Avsättning till underhållsfond		67 500	-67 500		-
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-230 000	230 000		-
Balansering av föregående års resultat			-155 652	155 652	-
Årets resultat				39 596	39 596
<b>Belopp vid årets utgång</b>	115 700	151 314	-23 246	39 596	283 364

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	920	925	879	858	862
Resultat efter finansiella poster	tkr	40	-156	-601	28	115
Kassalikviditet	%	116	104	134	130	139
Soliditet	%	5	4	6	19	19
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	663	663	631	613	613
Driftskostnader per kvm	kr	345	485	754	372	326
Fastighetslån per kvm	kr	3 328	3 412	3 494	2 654	2 697
Genomsnittlig skuldränta	%	2,6	2,7	2,6	3,6	3,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	920 280	924 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>920 280</b>	<b>924 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-518 043	-726 044
Övriga externa kostnader		-66 944	-65 303
Personalkostnader	4	-8 278	-8 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 741	-140 274
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-747 006</b>	<b>-939 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 274</b>	<b>-15 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 746	-140 604
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 678</b>	<b>-140 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 596</b>	<b>-155 652</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>39 596</b>	<b>-155 652</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	5 038 110	5 182 700
Pågående arbete	7	27 767	0
Maskiner och inventarier	8	27 451	36 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 093 328</b>	<b>5 219 302</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 093 328</b>	<b>5 219 302</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 605	0
Övriga fordringar		7 272	6 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 915	59 664
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 792</b>	<b>66 249</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	305 503	226 328
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>305 503</b>	<b>226 328</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>377 295</b>	<b>292 577</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 470 623</b>	<b>5 511 879</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 700	115 700
Fond för yttre underhåll		151 314	313 814
		<b>267 014</b>	<b>429 514</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 246	-30 094
Årets resultat		39 596	-155 652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 350</b>	<b>-185 746</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>283 364</b>	<b>243 768</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 862 090	4 986 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 862 090</b>	<b>4 986 770</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	124 548	124 284
Leverantörsskulder		74 271	37 028
Övriga skulder	11	0	429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 350	119 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>325 169</b>	<b>281 341</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 470 623</b>	<b>5 511 879</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostadsrätter	862 452	862 452
Hyror garage	34 800	36 000
Hyror parkeringar	12 300	12 750
Kabel-TV	9 600	9 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 127	3 999
<b>Summa</b>	<b>920 279</b>	<b>924 801</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	32 530	17 369
Periodiskt underhåll	27 767	267 915
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	73 464	71 772
Uppvärmningskostnad	189 971	180 705
Vatten- och avloppsavgifter	87 057	84 857
Elavgifter	27 853	22 897
Renhållning	16 848	15 265
Snöröjning	3 577	8 618
Förbrukningsinventarier/materiel	247	2 874
Fastighetsförsäkringar	24 039	23 338
Tv, bredband, telefoni	11 484	9 128
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	23 206	21 306
<b>Summa</b>	<b>518 043</b>	<b>726 044</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	5 600	5 600
Löner och ersättningar till övriga anställda	700	700
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 978	1 978
<b>Summa</b>	<b>8 278</b>	<b>8 278</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 718 111	6 056 500
Årets anskaffningar	0	661 611
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	6 718 111	6 718 111
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 535 411	-1 404 288
Årets avskrivning	-144 590	-131 123
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 680 001	-1 535 411
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>5 038 110</b>	<b>5 182 700</b>
Taxeringsvärde byggnader	5 153 000	4 831 000
Taxeringsvärde mark	1 726 000	1 522 000
	<hr/>	<hr/>
	6 879 000	6 353 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 512 000	6 032 000
Lokaler	367 000	321 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	5 346 000	5 346 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>5 346 000</b>	<b>5 346 000</b>

**Not 7 Pågående arbete**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Under året nedlagda kostnader, balkongombyggnad	55 534	0
Under året genomförda omfördelningar, balkongombyggnad (kostnadsförd del)	-27 767	0
Ingående nedlagda kostnader takbyte	0	625 000
Under året nedlagda kostnader, takbyte	0	73 223
Under året genomförda omfördelningar, takbyte (kostnadsförd del)	0	-36 612
Under året genomförda omfördelningar, takbyte (aktiveras)	0	-661 611
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>27 767</b>	<b>0</b>

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Anskaffningsvärde inventarier	55 541	9 788
Årets anskaffningar	0	45 753
Ing ackumulerad avskrivning	-28 090	-9 788
Årets avskrivning	0	-9 151
<b>Summa</b>	<b>27 451</b>	<b>36 602</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Nordea bankkonto (beviljad checkräkningskredit 300 000 kr)	305 503	226 328
<b>Summa</b>	<b>305 503</b>	<b>226 328</b>

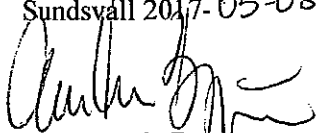
**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

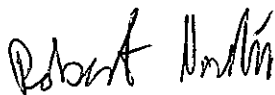
	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	3,73%	4 416	404 860	2017-04-25
Swedbank	4,07%	9 092	354 528	2018-01-25
Länsförsäkringar	2,80%	61 280	2 236 770	2018-06-30
Swedbank	1,03%	16 000	708 000	2019-09-25
Länsförsäkringar	1,58%	33 760	1 282 480	2019-12-30
<b>Summa fastighetslån</b>		<b>124 548</b>	<b>4 986 638</b>	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-124 548	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>4 862 090</b>	

**Not 11      Övriga skulder**

Personalskatt	0	210
Sociala avgifter	0	219
	-	—
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>429</b>

Sundsväll 2017-05-08

  
Anna-Maria Byström  
Ordförande

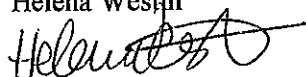


Robert Norlin

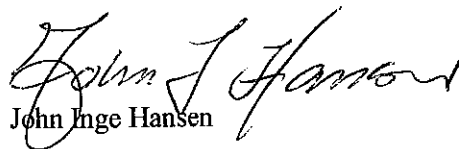


Mattias Brodin

Helena Westin



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-29

  
John Inge Hansen

# Revisionsberättelse BRF Fridhem 2016

*Undertecknade är vald revisor i BRF Fridhem.*

*För räkenskapsåret 160101-161231 avges härmed följande revisionsberättelse.*

Enligt god revisionssed har föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning granskats.

Vid granskning har funnits att verifikat och redovisningar stämmer överens med bokförda belopp och att räkenskaperna är förda i god ordning.

Revisor har inget att anmärka på styrelsens arbete/mötesprotokoll 2016, förutom ordinarie driftskostnader är det inga extra kostnader utom de som är beslutade av styrelsen.

Det är positivt att föreningen har en fungerande underhållsplan, som ur ekonomisk synpunkt är en bra försäkring för föreningen och medlemmarnas totala framtida ekonomi. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Revisor rekommenderar föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningar, godkänna förslag till disposition samt tillstyrka att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016

BRF Fridhem, Sundsvall

2017-05-29



John Inge Hansen