

Årsredovisning
för
Brf Frösundet 1

769601-8964

Räkenskapsåret

2016/

Styrelsen för Brf Frösundet 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 mars 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Befästningskullen 3 i Solna Kommun den 28 augusti 2001.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 72 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 6 911 kvm och lokalytan 164 kvm. Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser, alla belägna i garage som delas med Brf Frösundet 2.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
<u>14 st</u>	5 rum och kök
72 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppfastighetsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2016 uppgår till 1 268 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 150 384 000 kr, varav byggnadsvärde 96 984 000 kr och markvärde 53 400 000 kr. Värdeår är 2002.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2017.

7

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden och trappstädning med AB Rubin Städ. För trädgårdsskötseln och snöröjning har Cemi svarat. Med Comhem finns avtal tecknat gällande kabel-tv och med Ownit AB avseende bredband. Underhållsavtal har tecknats med Miele för översyn och skötsel av maskiner i föreningens två tvättstugor. Söphanteringen har skett av SUEZ.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2016 uppgår till 577 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,3 procent av byggnads-taxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2016 haft följande sammansättning:

Åke Eriksson	Ordförande
Kerstin Andén	Ledamot
Ann-Sofie Kempe	Ledamot
Peter Hjortzberg-Nordlund	Ledamot
Kenneth Lindström	Ledamot
Gustavo Caballero Cervantes	Suppleant
Ingela Ottosson	Suppleant
Britt-Marie Karlsson	Suppleant
Göran Lindberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Åke Eriksson, och Peter Hjortzberg-Nordlund två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (elva) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Matz Ekman Ordinarie
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Valberedning

Mario Dugandzic
Inger Lundmark
Ulrika Grönquist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft två städdagar en på våren och en på hösten, med god uppslutning från medlemmarna.

Föreningslokalen, som används fortfarande flitigt av medlemmar och av boende i Brf Frösundet 2 för övernattande gäster.

Fixargruppen har under året fortsatt att bättra på små skador som uppstått på väggar och dörrar i entré och källare utrymmena.

Föreningen har under året fortsatt anlita Rubin Städ har för städning av trapphus, entréer och övriga gemensamma utrymme.

Nordstaden har under året liksom tidigare år anlitats för fastighetskötsel.

Cemi har anlitats för trädgårdsskötsel och snöröjning. Cemi har under året lagt ut kogödsel samt täckbark på planteringarna vid Gustav III Boulevard, Signalistgatan och Anders Lundströms gatan.

Sophantering har som tidigare utförts av Sita.

Fastum sköter vår ekonomiska förvaltning, vilket bl.a. innefattar administration av månadsavgifter, överlåtelse, pantförskrivningar, leverantörsfakturor m.m.

Föreningens två tvättstugor har haft service under året av maskinerna via det avtal som tecknats med Miele.

Under våren utförde föreningen en OVK (Obligatorisk ventilations kontroll), och föreningens medlemmar skall ha all heder för att kontrollen kunde utföras problemfritt.

Under året slutfördes att återställa schaktgropen som varit en del av arbetena för att åtgärda vattenläckaget i dilatationsfogen mellan Frösundet 1 och 2.

Föreningen har bytt ut de gamla postboxarna mot nya, vilka har betydligt mindre brevkast vilket gör brevfacken säkrare mot möjligheten att någon obehörig kan ta ut post via brevkastet.

Föreningen har under året omförhandlat två lån. Detta har medfört mycket lägre räntor för föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 109 (111) medlemmar. Under året har 10 medlemmar tillkommit och 12 medlemmar utgått vid 6 (3) överlåtelse. Snittpriset har varit 48 345 (50 751) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen har en hemsida, www.frosundet1.wordpress.com

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 796	4 466	4 467	4 436
Resultat efter finansiella poster	-547	-801	-616	-33
Avskrivningar	-1 171	-1 171	-1 181	-358
Resultat exkl avskrivningar	624	370	565	325
Soliditet (%)	66,48	66,33	66,43	66,24
Skuldränta (%)	2,20	2,33	2,61	2,84
Fastighetslån kr/kvm	7 669	7 716	7 763	7 881
Årsavgifter kr/kvm *	577	529	529	529

* 2013-2015 har medlemmar debiterats 11 månaders avgift.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 518 300	10 168 700	3 109 594	4 294 583	-801 145	108 290 032
Disposition av föregående års resultat:			286 000	-1 087 145	801 145	0
Årets resultat					-546 980	-546 980
Belopp vid årets utgång	91 518 300	10 168 700	3 395 594	3 207 438	-546 980	107 743 052

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 207 437
årets förlust	-546 980
	2 660 457

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	291 000
i ny räkning överföres	2 369 457
	2 660 457

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

2

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 795 535	4 466 390
Summa rörelseintäkter		4 795 535	4 466 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 548 818	-2 370 988
Övriga externa kostnader	4	-313 537	-309 960
Personalkostnader	5	-143 706	-143 609
Avskrivningar	6	-1 170 657	-1 170 657
Summa rörelsekostnader		-4 176 718	-3 995 214
Rörelseresultat		618 817	471 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 383	8 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 170 180	-1 280 657
Summa finansiella poster		-1 165 797	-1 272 321
Resultat efter finansiella poster		-546 980	-801 145
Årets resultat		-546 980	-801 145

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	159 233 292	160 403 949
Summa materiella anläggningstillgångar		159 233 292	160 403 949
Summa anläggningstillgångar		159 233 292	160 403 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		330	599
Övriga fordringar	7	1 234 596	1 323 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	392 038	367 022
Summa kortfristiga fordringar		1 626 964	1 690 756
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 217 125	1 170 824
Summa kassa och bank		1 217 125	1 170 824
Summa omsättningstillgångar		2 844 089	2 861 580
SUMMA TILLGÅNGAR		162 077 381	163 265 529

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 687 000	101 687 000
Fond för yttre underhåll		3 395 594	3 109 594
Summa bundet eget kapital		105 082 594	104 796 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 207 437	4 294 582
Årets resultat		-546 980	-801 145
Summa fritt eget kapital		2 660 457	3 493 437
Summa eget kapital		107 743 051	108 290 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	52 674 166	53 006 861
Summa långfristiga skulder		52 674 166	53 006 861
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	328 000	323 000
Leverantörsskulder		317 231	495 185
Skatteskulder		225 542	218 940
Övriga skulder	10	4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	784 891	927 012
Summa kortfristiga skulder		1 660 164	1 968 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 077 381	163 265 529

A

Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-546 980	-801 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 170 657	1 170 657
Förändring skatteskuld/fordran		4 699	2 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		628 376	371 886
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		162 812	-15 801
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 532	-1 252
Förändring av leverantörsskulder		-177 954	138 217
Förändring av kortfristiga skulder		-137 121	34 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten		439 581	528 047
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-332 695	-322 698
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-332 695	-322 698
Årets kassaflöde		106 886	205 349
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 218 728	2 013 380
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 325 614	2 218 729

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år från husens färdigställande

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 989 784	3 657 302
Hyror lokaler	319 704	316 546
Hyror bilplatser	204 000	204 000
El debiterad på medlemmar	237 147	247 042
Övernattnings-/gästlägenhet	44 900	41 500
	4 795 535	4 466 390

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	59 318	56 822
Trädgårdsskötsel	84 093	100 646
Städkostnader	147 566	155 397
Snöröjning/sandning	80 946	52 193
Serviceavtal	26 250	8 077
Hisskostnader	14 853	14 595
Reparationer	89 923	68 473
Hissreparationer	36 912	32 809
Trädgård och utemiljö	61 112	17 379
Periodiskt underhåll: Reparation av vattenläcka i grund	92 394	61 706
Periodiskt underhåll: Utbyte av postboxar	88 373	0
Periodiskt underhåll: Utbyte av dörrmotor till hiss	37 375	0
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	27 000	0
Periodiskt underhåll: Utbyte av fläktmotor	0	33 000
Periodiskt underhåll: Markarbeten	0	98 125
Fastighetsel	420 581	431 708
Uppvärmning	537 392	501 755
Vatten och avlopp	82 733	79 716
Avfallshantering	126 051	138 107
Försäkringskostnader	87 023	87 310
Kabel-tv	125 388	125 376
Bredband	77 964	78 130
Hyror garageplatser	204 015	204 026

Förbrukningsinventarier	13 878	20 866
Förbrukningsmaterial	27 678	4 772
	2 548 818	2 370 988

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetskatt	23 840	20 910
Fastighetsavgift	91 296	89 496
Telefoni	2 626	2 353
Hemsida	2 191	4 291
Porto	4 760	4 500
Föreningsgemensamma kostnader	36 300	34 699
Revisionsarvode	30 000	30 125
Ekonomisk förvaltning	87 089	91 689
Bankkostnader	3 250	2 000
Konsultarvoden	0	9 000
Underhållsplan	906	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 340	6 340
Övriga poster	24 939	14 557
	313 537	309 960

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	111 000	111 250
Sociala avgifter	32 706	32 359
	143 706	143 609

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	133 030 411	133 030 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 030 411	133 030 411
Ingående avskrivningar	-7 826 462	-6 655 805
Årets avskrivningar	-1 170 657	-1 170 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 997 119	-7 826 462
Redovisat värde mark	35 200 000	35 200 000
Utgående värde mark	35 200 000	35 200 000
Utgående redovisat värde	159 233 292	160 403 949
Taxeringsvärden byggnader	96 984 000	91 764 000
Taxeringsvärden mark	53 400 000	49 327 000
	150 384 000	141 091 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	114 590	112 687
Avräkningskonto förvaltare	1 108 490	1 047 905
Brf Frösundet 2, delade driftskostnader	11 516	162 543
	1 234 596	1 323 135

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 365	25 631
Fastighetsförsäkring	108 630	87 023
Kabel-tv	31 436	31 347
Hisservice	10 364	9 853
Bredband	19 491	19 491
Avläsning elmätare	5 550	5 550
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 340	6 340
Fastighetsskötsel	15 389	9 413
Parkeringshyror till Brf Frösundet 2	51 000	51 015
Service tvättutrustning	18 173	18 173
El debiterad på medlemmar	99 300	103 186
	392 038	367 022

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	3,20	2016-10-25	0	19 596 476
Stadshypotek	0,60	3 mån	17 200 000	17 200 000
Nordea	0,58	3 mån	19 523 469	0
Stadshypotek	2,79	2018-01-30	16 278 697	16 533 385
Avgår kortfristig del			-328 000	-323 000
			52 674 166	53 006 861

Förfaller senare än 5 år: 51 362 tkr.

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2016-12-31.

Not 10 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Deponerat för bastunycklar	4 500	4 500
	4 500	4 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	108 181	250 500
Styrelsearvoden	93 340	93 340
Sociala avgifter	29 327	29 327
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	47 856	47 176
Fjärrvärme	72 266	64 858
Avfallskostnader	4 991	5 123
Reparationer	9 829	0
Snöröjning	8 088	0
Ekonomisk förvaltning	0	3 981
Stämmomiddag	0	19 047
Förutbetalda avgifter och hyror	381 013	383 660
	784 891	927 012

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000
	67 000 000	67 000 000

✓

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att genomföra stanspolning av avloppssystemet samt även spolning av anslutningsledningarna i lägenheterna.

I samband med detta planeras också rengöring/dammsugning av alla frånluftskanalerna i fastigheten.

Under våren planeras rengöring av den gröna algväxten som kan noteras på vissa balkonger.

Detaljer om allt detta kommer att meddelas senare.

Föreningen avser att under 2017 uppgradera två av de 15 år gamla hissarna med nya styrsystem. De tre återstående hissarna under kommande år.

Solna

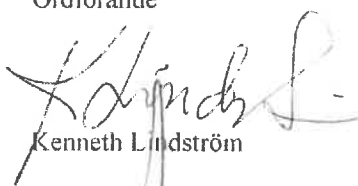
24/4-17



Åke Eriksson
Ordförande



Kerstin Andén



Kenneth Lindström



Ann-Sofie Kempe



Petter Hjortzberg-Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

5 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kista den 4 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Ekman', is written over a horizontal line.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor