

# ÅRSREDOVISNING

för

**Frithiofs Brf**

Org.nr. 716420-0888

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2016-05-27 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

##### Ordinarie ledamöter

Monica Sjödén, Hans Dover, Karin Norden, Ulrika Nyström, Anna Unander

Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Monica Sjödén till ordförande

##### Suppleanter

Torleif Wahlgren, Per-Erik Björkstad, suppleant

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden.

##### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Frithiof 17 med adresserna Charlottenburgsvägen 12-16. På dessa tomter har uppförts bostadshus med sammanlagt 24 lägenheter och 19 parkeringsplatser.

Fastighetens totala lägenhetsyta uppgår till 1 939 kvm. Byggnadsår 1988.

Utöver lägenheter finns en samlingslokal som används som gästrum och vid föreningens möten.

##### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

##### Väsentliga händelser under året

Medlemsavgiften sänktes med 5% from första april.

##### Styrelsens inre arbete.

Arbete i styrelsen har under året ägnats åt löpande förvaltande arbetsuppgifter

Fastighetsavtalet (löpande underhåll) med Nordstaden utökades med avtal om teknisk förvaltning. Avtalet Teknisk förvaltning omfattar: Underhållsbesiktning 1 gång per år, driftsmöten 2 gånger/år och förvaltningsrapport 1 gång per kvartal.

##### Fastighetsskötsel/underhållsarbete

Ett antal åtgärder har genomförts under året.

- Ändrade rutiner och en tydligare uppföljning av ronderingspärmen
- En upprutnad träplatta orsakad av läckage från en taklucka åtgärdades
- Torrläggning av badrum som var fuktigt under ytskiktet.
- Utredning påbörjad angående vattenläckage via terrasserna.
- Ventilationskontroll med godkänd OVK-besiktning efter åtgärdande av 3 lägenheter med brister.
- Trasigt fönster i samlingslokal/uthyrningslägenhet är lagat.
- Trasig list i entredörr vid parkering lagad
- Hissen i port 14 lagad.
- Ommålning av entrédörr port 14.
- Uppfräschning/renovering av föreningens samlingslokal (målning och tapetsering). Möblerna i lokalen skänktes till välgörande ändamål.
- Föreningens regler för p-platser har uppdaterats.

##### Utomhusarbeten

Nordstaden har skött enklare trädgårdsarbete under sommaren såsom gräsklippning, rensning av ogräs, buskklippning samt snöröjning.

Gemensam vårstädning har genomförts av föreningens medlemmar. Höststädningen ställdes in p g a snöväder. Ingen container beställdes under året.

**Kommunikation och information till medlemmar**

Medlemmar har kontinuerligt hållits informerade via den gemensamma e-brevlådan. Frithiof\_brf@yahoo.se

Föreningens säte är Solna

**Flerårsöversikt**

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 390 662	1 450 282	1 451 894	1 451 893
Resultat efter finansiella poster	200 752	-179 143	-285 493	31 933
Soliditet (%)	17,68	16,69	17,42	18,52

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Reserv fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 293 998	39 574	689 956	333 680
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			118 800	-118 800
I anspråkstagande av yttre fond			-251 914	251 914
Årets resultat				200 752
Belopp vid årets utgång	2 293 998	39 574	556 842	667 546

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	466 794
Årets resultat	200 752
	<hr/>
	667 546
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	118 200
Balanseras i ny räkning	549 346
	<hr/>
	667 546

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

*lw*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 390 662</u>	<u>1 450 282</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 390 662	1 450 282
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-790 516	-1 018 429
Styrelsearvoden		-16 428	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-164 832</u>	<u>-164 833</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-971 776	-1 183 262
<b>Rörelseresultat</b>		418 886	267 020
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		260	263
Räntekostnader		<u>-218 394</u>	<u>-446 426</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-218 134	-446 163
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		200 752	-179 143
<b>Resultat före skatt</b>		200 752	-179 143
<b>Årets resultat</b>		<u>200 752</u>	<u>-179 143</u>

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar**

4

18 741 680

18 906 512

18 741 680

18 906 512

**Summa anläggningstillgångar**

18 741 680

18 906 512

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

43 439

43 779

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 381

33 266

**Summa kortfristiga fordringar**

84 820

77 045

**Kassa och bank**

Kassa och bank

1 286 518

1 127 324

**Summa kassa och bank**

1 286 518

1 127 324

**Summa omsättningstillgångar**

1 371 338

1 204 369

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**20 113 018**

**20 110 881**

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	2 293 998	2 293 998
Reservfond	39 574	39 574
Fond för yttre underhåll	<u>556 842</u>	<u>689 956</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 890 414</b>	<b>3 023 528</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	466 794	512 823
Årets resultat	<u>200 752</u>	<u>-179 143</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>667 546</b>	<b>333 680</b>

**Summa eget kapital**

3 557 960 3 357 208

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	<u>16 260 370</u>	<u>16 370 718</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 260 370</b>	<b>16 370 718</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	110 348	110 348
Leverantörsskulder	54 559	154 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>129 781</u>	<u>117 817</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>294 688</b>	<b>382 955</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 113 018 20 110 881**

Not

5

hvw

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	120
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 371 421	1 426 344
Hyresintäkter parkeringsplatser	10 200	10 200
Uthyringsrum	9 041	13 738
	<u>1 390 662</u>	<u>1 450 282</u>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Städning och entrémattor	70 700	65 848
Besiktning- och avtalskostnader	31 028	16 595
Reparation och underhåll	103 751	398 549
Fastighetsel	56 009	70 344
Fjärrvärme	214 020	192 846
Vatten	27 709	26 713
Sophämtning	42 055	44 960
Fastighetsförsäkringar	22 570	18 211
Kabel-TV	23 464	22 940
Förvaltningsarvode	69 780	69 780
Fastighetsskatt	30 432	29 832
Övriga kostnader	4 510	26 065
Administrativa kostnader	6 587	6 431
Styrelseomkostnader	4 705	9 500
Revisionsarvoden	15 312	15 375
Medlemsavgifter	4 440	4 440
Snöskottning/sandning	63 444	0
	<u>790 516</u>	<u>1 018 429</u>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden		20 418 336	20 418 336
Utgående anskaffningsvärden		20 418 336	20 418 336
Ingående avskrivningar		-1 511 824	-1 346 991
Årets avskrivningar		-164 832	-164 833
Utgående avskrivningar		-1 676 656	-1 511 824
Redovisat värde		18 741 680	18 906 512
<i>Taxeringsvärden</i>			
Mark		18 200 000	19 200 000
Byggnader		21 200 000	20 400 000
		39 400 000	39 600 000
<b>Not 5 Fastighetslån</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Lån och villkor	Tid		
Stadshypotek 1,05%	2017-01-04	4 800 000	4 800 000
Stadshypotek 1,05%	2017-01-04	523 770	567 418
Stadshypotek 1,72%	2020-12-30	6 936 600	7 003 300
Stadshypotek 1,05%	2017-01-04	4 000 000	4 000 000
		16 260 370	16 370 718

Kortfristig del av långfristig skuld 110 348.

### Övriga noter

<b>Not 6 Ställda säkerheter</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar		17 670 000	17 670 000

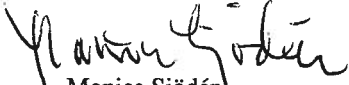
**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

**Not 8 Definition av nyckeltal**  
Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning





**NOTER**

Solna 2017-~~05-07~~

  
Monica Sjödén

  
Ulrika Nyström


  
Karin Norden

  
Hans Dovner

Anna Unander



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2017

  
Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Frithiofs Brf, org.nr 716420-0888

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Frithiofs Brf för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



A partner firm of

BAKER TILLY  
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Frithiofs Brf för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade



beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Stockholm 2017-05-10



Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor

Frithiofs Brf  
Charlottenburgsvägen 14  
169 53 Solna

2017-07-08

**Till revisor Mikael Nilsson**

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Frithiofs Brfs finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2016-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

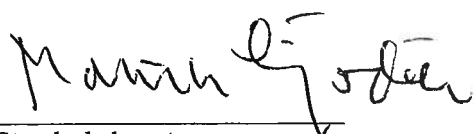
Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

**Finansiella rapporter**

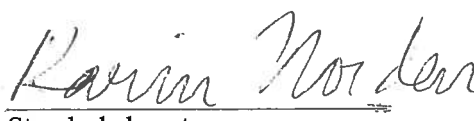
1. Vi har tagit vårt ansvar för att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

**Lämnad information**

1. Vi har försett dig med tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.



Styrelseledamot



Styrelseledamot