

ÅRSREDOVISNING

för

Frithiofs Brf

Org.nr. 716420-0888

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-31 valdes följande styrelse för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie ledamöter

Per-Erik Björkstad, Encarni Söderblom, Anna Unander, Tomas Denecke, Karin Norden.

Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Per-Erik Björkstad till ordförande.

Suppleanter

Brian Nilsson och Margareta Serednicki.

Styrelsen har haft 10 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 bibehölls på samma nivå som året innan.

Styrelsens inre arbete

Arbetet i styrelsen har under året ägnats åt löpande förvaltande arbetsuppgifter.

Avtal med Nordstaden, som omfattar förvaltningsavtal och teknisk förvaltning, löpte vidare. Förvaltningsavtalet omfattar löpande underhåll och teknisk förvaltning innefattar underhållsbesiktning 1/år, driftsmöten 2 gånger/år och förvaltningsrapport 1 gång/år. Möten har hållits och förvaltningsrapport har inkommit.

Fastighetsskötsel/underhållsarbete

Ett antal åtgärder har genomförts under året:

- Tagit bort mossor på taket
- Klottersanering på parkeringen och mur mot gatan
- Utredning av läckage på terrass slutförd. Felaktig lutning åtgärdad av medlemmen.
- Anlitat L8 för löpande trädgårdsarbete enligt avtal
- Lagat lampan i hörnet vid gatan
- Tätat hål för att säkra brandcellstättning i källare
- Målning av p-platsrutorna
- Nytt avtal med leverantör av entrémattor, lägre frekvens under sommarmånaderna
- Skoskrapor har satts upp utanför varje port, använd dem gärna om det behövs
- Sista stegen i källartrapporna har markerats för bättre synlighet och säkerhet
- Sprickor i trapporna inomhus har lagats

TO
PöB
Ku
W

Utomhusarbeten

Under året utfördes trädgårdsarbete av L8, som anlätades för löpande trädgårdsarbete enligt avtal. Gemensam vår- och höststädning genomfördes av föreningens medlemmar. Vid båda tillfällena fanns container utställd för trädgårdsavfall men också för medlemmarnas avfall.

Kommunikation och information till medlemmar

Styrelsen har kontinuerligt hållit medlemmarna informerade via den gemensamma e-brevlådan Frithiof_brf@yahoo.se.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 380 564	1 390 662	1 450 282	1 451 894
Resultat efter finansiella poster	63 569	200 752	-179 143	-285 493
Soliditet (%)	17,96	17,68	16,69	17,42

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	556 842	667 546
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			118 200	-118 200
Årets resultat				63 569
Belopp vid årets utgång	2 293 998	39 574	675 042	612 915

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	549 346
Årets resultat	63 569
	<hr/>
	612 915
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	118 200
Balanseras i ny räkning	494 715
	<hr/>
	612 915

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

TO
PES
Ku
mw

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 380 564	1 390 662
Summa rörelseintäkter		1 380 564	1 390 662
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-933 141	-790 516
Styrelsearvoden		0	-16 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-164 832	-164 832
Summa rörelsekostnader		-1 097 973	-971 776
Rörelseresultat		282 591	418 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18	260
Räntekostnader		-219 040	-218 394
Summa finansiella poster		-219 022	-218 134
Resultat efter finansiella poster		63 569	200 752
Resultat före skatt		63 569	200 752
Årets resultat		63 569	200 752

TD

ROB

Km

mw

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2017-12-31

2016-12-31

4

18 576 848

18 576 848

18 576 848

18 741 680

18 741 680

18 741 680

42 329

40 670

82 999

43 439

41 381

84 820

1 502 602

1 502 602

1 585 601

20 162 449

1 286 518

1 286 518

1 371 338

20 113 018

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	675 042	556 842
Summa bundet eget kapital	3 008 614	2 890 414

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	549 346	466 794
Årets resultat	63 569	200 752
Summa fritt eget kapital	612 915	667 546

Summa eget kapital

3 621 529 3 557 960

Långfristiga skulder

Fastighetslån	5	16 150 022	16 260 370
Summa långfristiga skulder		16 150 022	16 260 370

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	110 348	110 348
Leverantörsskulder	85 013	54 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 537	129 781
Summa kortfristiga skulder	390 898	294 688

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 162 449 20 113 018

TO
PES
Fu
mw

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		282 591	418 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	164 832	164 832
Erhållen ränta mm		18	260
Erlagd ränta		-219 040	-218 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>228 401</u>	<u>365 584</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 821	-7 775
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		30 454	-100 231
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		65 755	11 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>326 431</u>	<u>269 542</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-110 348	-110 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-110 348</u>	<u>-110 348</u>
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		216 083	159 194
		1 286 518	1 127 324
Likvida medel vid årets slut		<u>1 502 601</u>	<u>1 286 518</u>

TD
Peb
Ku
M

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	120
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	1 355 006	1 371 421
Hysesintäkter parkeringsplatser	15 602	10 200
Uthyrningsrum samt övriga intäkter	9 956	9 041
	<u>1 380 564</u>	<u>1 390 662</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Städning och entrémattor	73 229	70 700
Besiktning- och avtalskostnader	28 160	31 028
Reparation och underhåll	224 899	103 751
Fastighetsel	57 827	56 009
Fjärrvärme	201 579	214 020
Vatten	26 391	27 709
Sophämtning	48 032	42 055
Fastighetsförsäkringar	24 392	22 570
Kabel-TV	24 028	23 464
Förvaltningsarvode	90 880	69 780
Fastighetsskatt	31 560	30 432
Övriga kostnader	6 464	4 510
Administrativa kostnader	5 033	6 587
Styrelseomkostnader	4 587	4 705
Revisionsarvoden	18 188	15 312
Medlemsavgifter	4 440	4 440
Snöskottning/sandning	63 452	63 444
	<u>933 141</u>	<u>790 516</u>

TD
PEB
Ku
mw

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
	Utgående anskaffningsvärden	20 418 336	20 418 336	
	Ingående avskrivningar	-1 676 656	-1 511 824	
	Årets avskrivningar	-164 832	-164 832	
	Utgående avskrivningar	-1 841 488	-1 676 656	
	Redovisat värde	18 576 848	18 741 680	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	18 200 000	18 200 000	
	Byggnader	21 200 000	21 200 000	
		39 400 000	39 400 000	
Not 5	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 1,05%	2018-01-04	4 800 000	4 800 000
	Stadshypotek 1,05%	2018-01-04	523 770	523 770
	Stadshypotek 1,72%	2020-12-30	6 936 600	6 936 600
	Stadshypotek 1,05%	2018-01-04	4 000 000	4 000 000
	Kortfristig del		-110 348	
			16 150 022	16 260 370

Kortfristig del av långfristig skuld 110 348. Förra året är samma kortfristiga del avbokad i lånesummor.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	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 23/4 2018


Per-Erik Björkstäd



Karin Norden


Tomas Denecke


Encarni Urbano Söderblom


Anna Unander

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018


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 2017.

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 2017 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.



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 2017 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.





BAKER TILLY
STINT AB

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

mw



BAKER TILLY
STINT AB

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 2018-04-23

Mikael Nilsson

Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International