allabrf.se

Brf Friskens
Org.nr: 787500-1237

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

Innehåll *Sida*

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	10

allabrf.se

Styrelsen för Brf. Friskens, org nr 787500-1237, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		*Styrelsesuppleanter*
Staffan Sjöberg	ordförande	Jan Wallin
Mikael Pedersen	vice ordförande	Heidi Söderholm
Eva Norlin	sekreterare	
Ove Newberg	ledamot	
Anders Swing	ledamot	

I tur att avgå är styrelseledamöterna Staffan Sjöberg, Eva Norlin och Anders Swing samt styrelsesuppleanten Heidi Söderholm.

Revisorer

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Auktoriserad revisor David Hansen.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Katrine Einarsson och Krister Swing och med Katrine Einarsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärdar har Kjell-Ove Eriksson och Inge Jansson varit.

Administration

HSB Södra Norrland har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Frisk 7 med adress Lastagegatan och Östra Tullgatan.
På denna tomt har uppförts 2 bostadshus med sammanlagt 36 bostadslägenheter
och en lägenhetsyta av 2 788 m^2. Dessutom uthyres 14 st. garage.

Lägenhetsyta: 2 788 m^2
Bränsledebiteringsyta: 2 939 m^2
Byggnadsår: 1964

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

12 st. 2 rum och kök
12 st. 3 rum och kök
12 st. 4 rum och kök

allabrf.se

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Trygg & Hansa. Den gäller för fullvärde och olycksfall för medlemmar i föreningsarbete.

Ekonomi

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning, kr	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Nettoomsättning	1 579 053	1 580 318	1 545 434	1 521 534	1 520 994
Driftnetto*	429 101	478 437	444 744	372 711	365 616
Årets resultat	66 083	90 663	-61 938	-46 371	-34 873
Soliditet**	27%	26 %	25 %	26 %	26 %
Balansomslutning	6 990 267	7 076 450	6 944 157	7 001 076	7 099 348
Årsavgift lgh kr/kvm	547	547	547	536,29	536,29
Uppvärmningskostnad/kvm och år	152	157	152	160,61	154,14
Underhållskostnad/kvm och år	19	7	7	10,84	23,68
Vattenkostnad/kvm och år	29	35	33	31,37	29,28
Elkostnad/kvm och år	22	22	22	23,46	21,72

** Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar*

***Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.*

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-337 739,19	kronor
Årets Resultat	66 083,14	kronor
	-271 656,05	kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0,00	kronor
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	151 000,00	kronor
Balanserat resultat	-422 656,05	kronor
	-271 656,05	kronor

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 1 637 823,00 kronor

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Org Nr: 787500-1237

Verksamhetsberättelse 2015/2016

Minusränta och låga energipriser och därmed låg inflation har bidragit att hålla föreningen kostnader nere och därmed också avgifterna. Men ökad ränteoro och stigande energipriser indikerar att vi riskerar att behöva justera avgifterna uppåt under kommande år.

Under året har vi moderniserat våra garageportar från 1964 års teknik till dagens – ett stort steg framåt i komfort. Kostnaden för detta bärs av garageinnehavarna och belastar således ej avgifterna för bostadsrätterna. I samband med moderniseringen har vi också gjort en stor justering av garagehyrorna.

Vi har också haft flera informationstillfällen med brandförsvaret, vilket resulterat i att bostadsrättsinnehavare fått erbjudande om kostnadsfri montering av brandvarnare samt en brandfilt till de som så önskar. Utöver detta har brandvarnare monterats i alla trapphus.

Föreningens ekonomi är oförändrat stabil, men vi står inför stora utgifter för underhåll av våra balkonger, sannolikt under 2017-2018.

Staffan Sjöberg
Ordförande

allabrf.se

Org Nr: 787500-1237

Brf Friskens

Resultaträkning

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 579 053	1 580 318
Summa rörelseintäkter		1 579 053	1 580 318
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 065 287	-1 032 147
Övriga externa kostnader	Not 3	-42 554	-33 642
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-42 111	-36 092
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-253 521	-237 782
Summa rörelsekostnader		-1 403 473	-1 339 663
Rörelseresultat		**175 580**	**240 655**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	769	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-110 266	-149 992
Summa finansiella poster		-109 497	-149 992
Resultat efter finansiella poster		**66 083**	**90 663**
Årets resultat		**66 083**	**90 663**

allabrf.se

Brf Friskens

Balansräkning		**2016-08-31**	**2015-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 583 766	6 535 403
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	30 856	34 090
Summa materiella anläggningstillgångar		6 614 622	6 569 493
Summa anläggningstillgångar		6 614 622	6 569 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		633	0
Aktuell skattefodringar		6 684	15 844
Övriga fordringar	Not 10	1 729	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 912	15 606
Summa kortfristiga fodringar		60 958	31 576
Kassa och bank		314 688	475 382
Summa omsättningstillgångar		375 646	506 958
Summa tillgångar		**6 990 267**	**7 076 450**

allabrf.se

Brf Friskens

Balansräkning		**2016-08-31**	**2015-08-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		326 034	326 034
Upplåtelseavgifter		380 446	380 446
Fond för yttre underhåll		1 486 823	1 347 823
Summa bundet eget kapital		2 193 303	2 054 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-337 739	-289 402
Årets resultat		66 083	90 663
Summa fritt eget kapital		-271 656	-198 739
Summa eget kapital		1 921 647	1 855 564
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 711 160	4 760 592
Summa långfristiga skulder		4 711 160	4 760 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 432	49 432
Leverantörsskulder		44 929	29 253
Aktuella skatteskulder		109	412
Övriga skulder	Not 15	180	46 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	262 810	334 866
Summa kortfristiga skulder		357 460	460 294
Summa eget kapital och skulder		**6 990 267**	**7 076 450**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		5 750 000	5 750 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

Brf Friskens

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Ytterligare anpassningar till K3 har gjorts räkenskapsår 2016 vad avser rubriceringar.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	90 år
Stammar, värme	40 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	20 år
Transport (hiss)	25 år
Innre UH	90 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 10-33% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 10-33% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

allabrf.se

Brf Friskens

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 494 106 kr (494 106 kr).

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

allabrf.se

Brf Friskens

Noter

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 524 480	1 524 480
	Hyror	55 020	54 540
	Övriga rörelseintäkter	-447	1 298
	Brutto	**1 579 053**	**1 580 318**
	Summa nettoomsättning	**1 579 053**	**1 580 318**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	257 804	184 145
	Reparationer	52 709	18 308
	El	61 304	60 737
	Uppvärmning	449 582	462 576
	Vatten	80 223	98 456
	Sophämtning	42 179	43 385
	Övriga avgifter	40 378	36 511
	Förvaltningsarvoden	20 677	73 752
	Tomträttsavgäld	0	0
	Fastighetsskatt	59 987	50 728
	Övriga driftskostnader	444	3 549
		1 065 287	**1 032 147**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Revisions- och förvaltningskostnader	16 361	16 451
	Externa tjänster	7 675	7 763
	Övriga adm kostnader	18 518	9 428
		42 554	**33 642**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	17 000	15 000
	Löner och ersättningar	2 880	0
	Vicevärdsarvode	16 000	14 000
	Arbetsgivaravgifter	5 781	6 642
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
		42 111	**36 092**
Not 5	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	231 290	231 290
	Inventarier, verktyg och installationer	22 231	6 492
		253 521	**237 782**
Not 6	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	769	0
		769	**0**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	108 266	146 064
	Räntekostnader kortfristiga skulder	2 000	3 928
		110 266	**149 992**

allabrf.se

Brf Friskens

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 498 576	10 498 576
Årets investeringar, garageportar	293 764	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 792 340**	**10 498 576**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 963 173	-3 731 883
Årets avskrivningar	-245 401	-231 290
Utgående avskrivningar	**-4 208 574**	**-3 963 173**
Bokfört värde	**6 583 766**	**6 535 403**
varav byggnader	6 443 766	6 395 403
varav mark	140 000	140 000
	6 583 766	**6 535 403**
Taxeringsvärde för fastigheten Frisk 7 i Hudiksvall. Värdeår är 1964.		
Byggnad - bostäder	14 600 000	13 000 000
Byggnad - lokaler	1 105 000	346 000
	15 705 000	13 346 000
Mark - bostäder	4 879 000	3 676 000
Mark - lokaler	319 000	252 000
	5 198 000	3 928 000
Taxvärde totalt	**20 903 000**	**17 274 000**
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	339 245	339 245
Årets investeringar	4 886	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**344 131**	**339 245**
Ingående avskrivningar	-305 155	-298 663
Årets avskrivningar	-8 120	-6 492
Utgående avskrivningar	**-313 275**	**-305 155**
Bokfört värde	**30 856**	**34 090**

allabrf.se

Brf Friskens

Noter		2016-08-31	2015-08-31
Not 10	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	1 729	126
		1 729	**126**

Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader		
	Försäkring, kabel-TV, fast. skötsel, adm. avtal m.m.	51 912	15 606
		51 912	**15 606**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	326 034	380 446	1 347 823	-289 402	90 663
Vinstdisp enl. stämmobeslut				90 663	-90 663
Innevarande års avs/disp.			139 000	-139 000	
Årets resultat					66 083
Belopp vid årets slut	**326 034**	**380 446**	**1 486 823**	**-337 739**	**66 083**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	666155	1,60%	2016-09-02	1 363 092	13 944
Stadshypotek	721838	2,24%	2020-03-01	1 731 733	18 088
Stadshypotek	787615	1,60%	2016-09-01	1 665 870	17 400
				4 760 695	**49 432**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 711 263
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	4 513 535

Not 14	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering)	49 432	49 432
		49 432	**49 432**

allabrf.se

Brf Friskens

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	46 331
Avtalsplacerade betalningar	180	0
	180	**46 331**
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 675	31 250
Övriga upplupna kostnader	106 956	171 436
Förutbetalda hyror och avgifter	135 179	132 180
	262 810	**334 866**

Hudiksvall den 28.11.2016

Eva Norlin

Michael Pedersen

Ove Newberg

Staffan Sjöberg

Anders Swing

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 december 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor

allabrf.se

pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Friskens, org.nr 787500-1237

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friskens för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Friskens för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn den 12 december 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor