

# ÅRSREDOVISNING

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA FRIHETEN

organisationsnummer 769617-6200

**ÅR 2017**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
– förvaltningsberättelse	2-5
– resultaträkning	6
– balansräkning	7-8
– tilläggsupplysningar	9-11
– underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Friheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens tionde verksamhetsår. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### **FÖRENINGENS ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 oktober 2007. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2007 och gällande ekonomiska plan registrerades den 3 mars 2009. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Friheten 2, Stockholms kommun.

### **FASTIGHETEN**

Föreningen förvärvade år 2008 fastigheten Friheten 2, Stockholms kommun. Fastighetens värdeår och nybyggnadsår är 2009. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med 5 våningsplan med totalt 46 lägenheter. Samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 971 kvm.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Taxeringsvärde:	52 600 000	52 600 000
Varav byggnader:	38 000 000	38 000 000
Varav mark:	14 600 000	14 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Ett föreningsrum finns i fastigheten Ljusnevägen 4.

I årsavgiften ingår ett grundutbud för internet och tv. Medlemmarna har möjlighet att på egen bekostnad via Ownit Broadband AB teckna utökad utbud för tv och bredband.

### **Lägenhetsfördelning:**

- 1 rok 2 st
- 2 rok 20 st
- 3 rok 21 st
- 4 rok 3 st

## **FÖRENINGSAKTIVITETER**

### **Styrelse**

Fram till ordinarie föreningsstämma 2017-05-18 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie:**

Rolf Uhlén  
Handan Candeger  
Mats Forsberg  
Kristiina Jansson  
Mårten Moberg

Ordförande

#### **Suppleanter:**

Lars Johansson

Från ordinarie föreningsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie:**

Rolf Uhlén  
Handan Candeger  
Mats Forsberg  
Kristiina Jansson  
Mårten Moberg

Ordförande

#### **Suppleanter:**

Lars Johansson  
Rasmus Berggren

#### **Firmatecknare:**

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring hos Trygg-Hansa.

#### **Revisorer:**

Ordinarie: Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB Auktoriserad revisor  
Suppleant: Åsa Kroksgård, Hellström & Hjelm Revision AB.

#### **Valberedning:**

Kjell Nilsson Sammankallande  
Birgitta Uhlén

Antal medlemmar per den 31 december 2017 var 60 (61).

Fem (två) överlåtelser har skett under 2017.

Elva protokollförda ordinarie styrelsemöten har hållits under verksamhetsåret. Inom styrelsen har en arbetsgrupp för nya stadgar hållit tre extra möten.

Information från styrelsemöten har lämnats till medlemmarna på anslagstavla i respektive hus.

Mark- och Utemiljögruppen har under året varit verksam med Britt-Marie Skog som sammankallande.

Två föreningsdagar har genomförts; den 22:a april och den 23:e september. Dagarna avslutades med grillning och trevlig gemenskap på grillplatsen.

I anslutning till Lucia ordnade Mark- och Utemiljögruppen ett glöggmingel. Efter årsmötet ordnade gruppen ett samkväm för medlemmarna.

## **FÖRVALTNING**

Styrelsen har regelbundet sett över avtalen för eventuell uppsägning/förändring.

Certivo AB, med Emil Hedberg som ansvarig, sköter sedan 2016 föreningens ekonomiska förvaltning.

Driftia Förvaltning AB genomför sedan 2015 den tekniska förvaltningen.

Avtal för trappstädning med VMVS Stockholm AB överfördes till Artemis Transport AB.

Avtal för vinterunderhåll med Utemiljö AB sades upp och ett nytt avtal tecknades med Sundbybergs Åkeri & Transport AB.

Föreningen är registrerad för momspliktig verksamhet för att kunna hyra ut lediga p-platser för externa hyresgäster.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Under året har en del ledamöter utnyttjat Bostadsrätternas medlemsförmåner i form av utbildning och styrelserådgivning.

Målning av ytterdörrar avslutades under våren.

I augusti avslutades process för gallring av cyklar i våra fyra cykelrum. Elva cyklar fraktades bort.

I september byttes filter under radiatorer i samtliga lägenheter.

## **BYGGNAD**

Driftia och styrelse utför löpande besiktning av fastigheterna. Årlig besiktning enligt stadgarna har genomförts av Driftia under hösten 2017.

Skötsel av föreningens markytor har under året utförts av Mark- och Utemiljögruppen.

## **EKONOMI**

För löpande villkor och krediter hos SWEDBANK Hypotek har styrelsen förhandlat nya villkor. Under 2017 förföll ett lån på 3 250 tkr, som amorterades med 550 tkr och förnyades med tre månaders ränta, se not 8.

Styrelsen har upprättat underhållsplan, som ligger till grund för avsättning till fond för framtida underhåll. Från 2014 års bokslut har föreningen gått över till linjär avskrivning av fastigheten, med 0,8% av fastighetens anskaffningsvärde per år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 290	2 280	2 259	2 386	2 296
Resultat efter finansiella poster	-183	-295	-344	-357	130
Soliditet (%)	86	86	86	86	85
Årsavgift kr per kvm	651,00	651,00	651,00	651,00	651,00
Lån kr/kvm boyta	4 116,00	4 314,00	4 460,00	4 557,00	4 641,00
Snittränta lån (%)	1,09	1,68	2,30	3,02	3,26

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	84 010 000	1 096 684	-1 053 137	-294 634	<b>83 758 913</b>
Disposition av föregående års resultat:			-294 634	294 634	<b>0</b>
Avsättning fond för yttre UH		369 000	-369 000		<b>0</b>
Årets resultat				-182 817	<b>-182 817</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 010 000</b>	<b>1 465 684</b>	<b>-1 716 771</b>	<b>-182 817</b>	<b>83 576 096</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 716 770
årets förlust	-182 817
	<b>-1 899 587</b>

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	380 000
i ny räkning överföres	-2 279 587
	<b>-1 899 587</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 290 363	2 279 924
Övriga rörelseintäkter		43 305	126
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 333 668</b>	<b>2 280 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 389 545	-1 402 197
Föreningskostnader	4	-91 976	-78 158
Personalkostnader	5	-79 811	-82 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-792 800	-792 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 354 132</b>	<b>-2 355 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 464</b>	<b>-75 844</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 362	-218 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 353</b>	<b>-218 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-182 817</b>	<b>-294 634</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-182 817</b>	<b>-294 634</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-182 817</b>	<b>-294 634</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	95 833 316	96 626 116
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 833 316</b>	<b>96 626 116</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 833 316</b>	<b>96 626 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		404 115	414 865
Övriga fordringar		42 839	29 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 913	155 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>560 867</b>	<b>600 261</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		305 745	284 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>305 745</b>	<b>284 982</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>866 612</b>	<b>885 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 699 928</b>	<b>97 511 359</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		84 010 000	84 010 000
Fond för yttre underhåll		1 465 684	1 096 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 475 684</b>	<b>85 106 684</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 716 770	-1 053 137
Årets resultat		-182 817	-294 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 899 587</b>	<b>-1 347 771</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 576 097</b>	<b>83 758 913</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 180 000	12 770 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 180 000</b>	<b>12 770 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Förskott från kunder		300	0
Leverantörsskulder		104 351	144 040
Skatteskulder		3 337	2 990
Övriga skulder		35 942	33 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	759 901	762 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>943 831</b>	<b>982 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 699 928</b>	<b>97 511 359</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 125 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	15 490 000	15 490 000
	<b>15 490 000</b>	<b>15 490 000</b>

#### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	1 934 435	1 933 328
Hyra parkeringar och förråd	109 320	114 950
Tillägg el	123 588	120 009
Tillägg TV/bredband	108 744	108 744
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 276	2 892
	<b>2 290 363</b>	<b>2 279 923</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Tomträttsavgäld	324 532	324 532
El	301 234	303 061
Uppvärmning	218 519	222 566
Vatten och avlopp	81 198	69 835
Myndighetsbesiktningar	-13 419	15 688
TV/Bredband	110 783	107 854
Städning	71 414	78 689
Sophämtning	21 906	24 653
Snöröjning	31 382	44 333
Trädgårdsskötsel	3 641	13 240
Reparation och underhåll av fastighet	105 906	70 558
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	30 222	29 141
Fastighetsförsäkringspremier	42 235	37 376
Fastighetsskötsel och förvaltning	37 868	37 669
Förbrukningsinventarier	697	766
Förbrukningsmaterial	2 230	378
Reparation och underhåll av inventarier	16 163	19 323
Övriga driftskostnader	3 035	2 535
	<b>1 389 546</b>	<b>1 402 197</b>

### Not 4 Föreningskostnader

	2017	2016
Kontorsmateriel	2 594	1 586
Ersättningar till revisor	12 000	17 875
Redovisningstjänster	47 516	40 942
Föreningsavgifter	5 380	5 380
Bankkostnader	4 746	4 771
Övriga förvaltningskostnader	19 740	7 604
	<b>91 976</b>	<b>78 158</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	63 260	63 598
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 552	14 441
Övriga personalkostnader	0	4 700
<b>Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>78 812</b>	<b>82 739</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 100 000	99 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 100 000</b>	<b>99 100 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 473 884	-1 681 084
Årets avskrivningar	-792 800	-792 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 266 684</b>	<b>-2 473 884</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 833 316</b>	<b>96 626 116</b>

### Not 7 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,240%	2019-09-25	3 250 000	3 250 000
Swedbank Hypotek AB	1,260%	2018-06-20	3 170 000	3 210 000
Swedbank Hypotek AB	1,210%	2020-08-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank Hypotek AB	0,648%	3 mån	2 700 000	3 250 000
			<b>12 220 000</b>	<b>12 810 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			40 000	40 000

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	23 481	36 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 772	153 605
Förutbetalda intäkter	575 649	572 633
	<b>759 902</b>	<b>762 307</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bagarmossen den 24 april 2018

Rolf Uhlén  
Ordförande

Handan Candeger

Mats Forsberg

Kristiina Jansson

Mårten Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Mattias Grinde  
Auktoriserad revisor