

Brf Metallen
Org nr 789200-0311

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Metallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Metallen 2, bebyggdes 1963. Föreningen registerades 1962-04-10 och den ekonomiska planen registerades 1965-04-23. Fastigheten är belägen på Kyrkbergsvägen 20 A-F och Harmonigatan 34-40 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 119 lägenheter och en lokal. På fastigheten finns även 92 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

35 stycken	1 rum och kokskåp
24 stycken	2 rum och kök
52 stycken	3 rum och kök
6 stycken	4 rum och kök
2 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 751 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam träningslokal och biljardrum som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trappstädningen har ombesörjts av Castor samt anställd städerska.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande tio åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Ombyggnad av elsystemet: byte av elledningar, stigare, installation av jordfelsbrytare och automatsäkringar samt byte till ledbelysning i alla allmänna utrymmen (2015-2016), byte av takkrön, fasadplåtar och balkongfronter (2015), spolning och injustering av värmesystemet (2011), asfaltering (2011), byte av lägenhetsdörrar (2007), byte av fönster (2005), ombyggnad av ventilation (2004), installation av bredband (2002), totalt stambyte och badrumsrenovering (2001).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året slutfört elombyggnaden som påbörjades under år 2015. Årets utgift för elombyggnaden uppgår till 1 234 920 kronor varav 80% aktiveras och skrivs av under 40 år och resterande bokförs i resultaträkningen som periodiskt underhåll. Projektet totala utgift uppgick till totalt 3 124 253 kronor och har tillsammans med 2015 års fasadarbeten finansierats av nytt lån om 3 800 000 kronor och höjning av årsavgifterna under 2015 med 4%. Arbeten med nya parkeringsplatser och lekplats har påbörjats under året och uppgår till 676 474 kronor och bokförs i balansräkningen under pågående arbete. Projektet kommer att slutföras under år 2017. Övrigt periodiskt underhåll som utförts under året är bl a utbyte av torktumlare och torkskåp samt systematiskt brandskyddsarbete.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tio överlåtelser skett.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marcus Olsson	Ordförande
	Mikael Chruzander	Ledamot
	Erika Oztén	Sekreterare
	Petra Gunn	Ledamot
	Roger Milk	Ledamot

Suppleant	Barbro Oscarsson
	Eva Chruzander

Revisorer	Kristina Friberg
-----------	------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2016-05-16.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-06-25.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	4 503	4 422	4 338	4 325	4 317
Resultat efter finansiella poster	tkr	116	-1 708	609	36	287
Kassalikviditet	%	85	177	151	89	82
Soliditet	%	4	3	14	10	10
Årsavgift bostäder per kvm	kr	645	635	622	621	621
Driftskostnader per kvm	kr	447	684	380	416	366
Fastighetslån per kvm	kr	2 265	2 336	1 840	1 896	2 027
Genomsnittlig skuldränta	%	2,0	3,2	3,6	3,7	4,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	906 728	1 273 684	40 440	-1 708 490	512 362
Avsättning till fond för yttre underhåll		290 000	-290 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 500 000	1 500 000		-
Omföring av föregående års resultat			-1 708 490	1 708 490	-
Årets resultat				116 402	116 402
Belopp vid årets utgång	906 728	63 684	-458 050	116 402	628 764

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-458 050
Årets resultat	116 402
	<hr/>
kronor	-341 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	106 200
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	183 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-631 648
	<hr/>
kronor	-341 648

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 502 890	4 422 273
Övriga rörelseintäkter		500	500
Summa rörelseintäkter		4 503 390	4 422 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 021 140	-4 618 806
Övriga externa kostnader		-290 892	-331 813
Personalkostnader	4	-134 077	-136 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 964	-594 652
Summa rörelsekostnader		-4 072 073	-5 681 948
Rörelseresultat		431 317	-1 259 175
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		211	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 126	-449 437
Summa finansiella poster		-314 915	-449 315
Resultat efter finansiella poster		116 402	-1 708 490
Årets resultat		116 402	-1 708 490

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 855 624	12 982 652
Pågående arbete	7	676 474	1 511 000
Summa materiella anläggningstillgångar		15 532 098	14 493 652
Summa anläggningstillgångar		15 532 098	14 493 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		64	240
Övriga fordringar		31 807	36 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 140	329 705
Summa kortfristiga fordringar		272 011	366 162
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 035 764	2 557 262
Summa kassa och bank		1 035 764	2 557 262
Summa omsättningstillgångar		1 307 775	2 923 424
Summa tillgångar		16 839 873	17 417 076
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		906 728	906 728
Fond för yttre underhåll		63 684	1 273 683
Summa bundet eget kapital		970 412	2 180 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-458 050	40 440
Årets resultat		116 402	-1 708 490
Summa fritt eget kapital		-341 648	-1 668 050
Summa eget kapital		628 764	512 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 672 225	15 249 329
Summa långfristiga skulder		14 672 225	15 249 329
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	602 104	527 104
Leverantörsskulder		281 888	506 290
Övriga skulder	10	2 451	1 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 441	620 708
Summa kortfristiga skulder		1 538 884	1 655 386
Summa eget kapital och skulder		16 839 873	17 417 076

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har därmed överklagat tidigare års debiteringar och fått 19 520 kr återbetalat i början av 2012.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 357 260	4 273 332
Hyror parkeringar	125 668	124 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 962	24 141
Summa	4 502 890	4 422 273

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	196 946	205 365
Periodiskt underhåll	556 105	2 190 939
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	389 448	382 261
Uppvärmningskostnad	871 992	842 579
Vatten- och avloppsavgifter	354 959	368 318
Elavgifter	156 957	149 627
Renhållning	183 471	171 953
Snöröjning	52 497	72 010
Förbrukningsinventarier/materiel	20 611	10 280
Fastighetsförsäkringar	58 265	55 488
TV, bredband och telefoni	73 688	73 636
Fastighetsskatt	106 200	96 350
Summa	3 021 139	4 618 806

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	62 000	70 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	42 582	41 517
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 494	25 160
Summa	134 076	136 677

Föreningen har under året haft en kvinna anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 708 934	22 708 934
Årets anskaffningar	2 498 936	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	25 207 870	22 708 934
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 069 282	-9 480 810
Årets avskrivning	-625 964	-588 472
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 695 246	-10 069 282
Mark	343 000	343 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	14 855 624	12 982 652
Taxeringsvärde byggnader	28 000 000	25 028 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	6 727 000
	<hr/>	<hr/>
	35 400 000	31 755 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 400 000	31 600 000
Lokaler	0	155 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 085 600	17 085 600
	<hr/>	<hr/>
	17 085 600	17 085 600

Not 7 Pågående arbete

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 511 000	0
Under året nedlagda kostnader, elombyggnad	1 234 920	1 889 333
Under året nedlagda kostnader, nya parkeringar	676 474	0
Under året genomförda omfördelningar (kostandsförd del av elombyggnad)	-246 984	-378 333
Under året genomförda omfördelningar (aktiveras)	-2 498 936	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	676 474	1 511 000

Not 8 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Nordea	1 035 764	2 557 262
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 035 764	2 557 262

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	3,05%	110 000	964 600	2017-10-18
Nordea Hypotek AB	1,40%	100 000	2 375 000	2019-02-20
Nordea Hypotek AB	2,00%	47 500	2 075 750	2019-05-22
Stadshypotek AB	1,02%	45 600	2 223 000	2018-09-30
Stadshypotek AB	1,41%	24 004	2 110 979	2021-07-30
Länsförsäkringar	2,85%	25 000	25 000	2017-01-12
Stadshypotek AB	1,66%	100 000	3 650 000	2020-06-30
Nordea Hypotek	1,80%	150 000	1 850 000	2021-11-17
Summa fastighetslån		602 104	15 274 329	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-602 104	
Summa långfristig del			14 672 225	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalskatt	1 197	958
Sociala avgifter	1 254	326
Summa	2 451	1 284

Sundsvall 2017-03-29


Marcus Olsson
Ordförande


Mikael Chruzander


Roger Milk


Petra Gunn


Erika Otzén

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24


Kristina Friberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Metallen, org.nr 789200-0311

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Metallen för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, upprättandet av årsredovisning och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna, årsredovisningen och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att revisionen har planerats och genomförts för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Sundsvall 24 april 2017


Kristina Friberg