

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen

Föreningen registrerades den 11 mars 2002 och fastigheten förvärvades 14 juni 2002. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rosen 14 i Sundbyberg. Fastigheten är uppförd 1939 och ombyggd 1992. Fastigheten omfattar 52 lägenheter, varav 5 upplåts som hyresrätter. Där utöver finns fyra lokaler som uthyres till företag inom restaurang och tjänstenäring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 haft följande sammansättning:

Emil Dahlberg	ledamot	kassör
Joanna Thunholm	ledamot	ordförande
Lena Rydén	suppleant	
Maria Lindhwall	ledamot	vice ordförande
Mattias Tellrud	suppleant	
Patric Andersson	ledamot	sekreterare
Sofie Ödling	ledamot	
Tom Otter	ledamot	

Styrelsens arvode utgörs av ett prisbasbelopp vilket fördelas av styrelsen.

Revisor

Föreningens revisor är auktoriserad revisor Margareta Kleberg.

Förening och förvaltning

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Årstämman hölls 16 maj 2013.

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB.

Verksamhetsberättelse

Under 2013 har föreningen sålt en hyresrätt och en kontorslokal som ombildats till bostadsrätter. Inkomsten från dessa två framgångsrika försäljningarna kommer att användas för att delfinansiera den fasad- och balkongrening som planeras till 2014. Föreningen har även valt att skjuta på reningen av trapphusen som tidigare planerats till 2012-2013 till efter genomförandet av fasadreningen. Övriga aktiviteter under året har varit begränsade till normalt underhåll och förvaltning.

Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:

- OVK besiktning av fastighetens lokaler
- Storstädning och rensning av innergård
- Temporär tätning av fasad mot gatan i väntan på fasadreningen 2014.

Avtal och försäljningar

Under året har 11 bostadsrätter bytt ägare. Snittpriset för försäljningen av lägenheter blev 37364 kr / kvm. Lägenheternas försäljningspriser ligger inom intervallet 1 550 000 - 2 950 000 kr.

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

Flerårsjämförelse*

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 525 839	2 590 138	2 519 184	2 601 521	2 640 901
Balansomslutning	64 932 425	61 661 098	61 699 876	61 512 786	61 871 468
Soliditet (%)	60,87	58,48	58,35	58,16	58,48
Kassalikviditet (%)	1 104,77	266,71	187,42	105,97	197,92

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	346 558
avsättning till yttre fond	-188 000
årets resultat	33 609
	<hr/>
	192 167

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

192 167
<hr/>
192 167

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

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 525 839	2 590 138
		<u>2 525 839</u>	<u>2 590 138</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-283 469	-278 500
Drift	2	-894 614	-865 477
Administrationskostnader	3	-104 111	-88 653
Fastighetskatt		-100 432	-113 436
Avskrivningar	4 & 5	-388 193	-388 192
		<u>-1 770 819</u>	<u>-1 734 258</u>
Rörelseresultat		755 020	855 880
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 823	5 589
Räntekostnader		-724 234	-806 072
		<u>-721 411</u>	<u>-800 483</u>
Resultat efter finansiella poster		33 609	55 397
Årets resultat		<u>33 609</u>	<u>55 397</u>

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2013-12-31

2012-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

58 792 437

58 975 416

Hiss, fönster, maskiner

5

711 267

916 481

59 503 70459 891 897**Summa anläggningstillgångar**

59 503 704

59 891 897

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres-, avgifts- och kundfordringar

5 180

0

Aktuell skattefordran

5 649

0

Övriga fordringar

175

78 891

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 858

79 268

88 862158 159**Kassa och bank**

5 339 859

1 611 042

Summa omsättningstillgångar

5 428 721

1 769 201

SUMMA TILLGÅNGAR

64 932 425

61 661 098

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		35 428 031	34 217 844
Upplåtelser		2 826 445	605 871
Yttre fond		1 077 888	889 888
		<u>39 332 364</u>	<u>35 713 603</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		158 558	291 161
Årets resultat		33 609	55 397
		<u>192 167</u>	<u>346 558</u>
Summa eget kapital		<u>39 524 531</u>	<u>36 060 161</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	24 916 506	24 937 600
Summa långfristiga skulder		<u>24 916 506</u>	<u>24 937 600</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 925	182 056
Aktuell skatteskuld		0	148 036
Övriga skulder		74 675	76 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	372 788	257 132
Summa kortfristiga skulder		<u>491 388</u>	<u>663 337</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 932 425	61 661 098
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>28 280 000</u>	<u>28 280 000</u>
		28 280 000	28 280 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre fond görs enligt stadgarna som är 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	1 578 956	1 552 248
Hyra bostäder	326 718	390 911
Hyra lokaler	517 695	544 005
Hyra p-platser	83 400	86 400
Övrigt	19 070	16 574
	<hr/> 2 525 839	<hr/> 2 590 138

Not 2 Drift	2013	2012
El	61 360	61 584
Fjärrvärme	394 817	397 487
Vatten	114 916	81 944
Sophämtning	90 387	95 843
Kabel-tv	55 467	53 864
Förvaltningsarvode	151 959	150 781
Fastighetsförsäkring	25 708	23 974
	<hr/> 894 614	<hr/> 865 477

Not 3 Administrationskostnader	2013	2012
Revisionsarvode	10 391	12 299
Arvode	56 600	47 195
Socialavgifter	17 784	10 347
Övrigt	19 336	18 812
	<hr/> 104 111	<hr/> 88 653

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 429 573	60 429 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
Ingående avskrivningar	-1 454 157	-1 271 178
Årets avskrivningar	-182 979	-182 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 637 136	-1 454 157
Utgående redovisat värde	58 792 437	58 975 416
Redovisat värde byggnader	45 056 307	45 172 245
Redovisat värde markanläggningar	684 760	751 801
Redovisat värde mark	13 051 370	13 051 370
	58 792 437	58 975 416

Avskrivning byggnader 0,25%, sophus 5%.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 672 000	43 982 000
varav byggnader:	41 786 000	28 889 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde, fönster, hiss	2 142 135	2 142 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 142 135	2 142 135
Ingående avskrivningar	-1 225 654	-1 020 441
Årets avskrivningar	-205 214	-205 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 430 868	-1 225 654
Utgående redovisat värde	711 267	916 481

Avskrivning hiss 10%, fönster 10%, (maskin 20% färdigt avskrivet i år 2011)

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 217 844	605 871	889 888	346 558
Förändring under året	1 210 187	2 220 574		
Årets avsättning till yttre fond			188 000	-188 000
Årets resultat				33 609
Belopp vid årets utgång	35 428 031	2 826 445	1 077 888	192 167

Not 7 Fastighetslån		2013-12-31	2012-12-31
Lån	Tid och villkor		
Stadshypotek, 398852	2,49% 20141201	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek, 362331	3,1%, 20150730	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek, 362332	3,17%, 20160730	8 416 506	8 437 600
		24 916 506	24 937 600

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Förutbetalt
Räntor
Arvode, soc.avgifter
Revisionsarvode
Övrigt

167 887
81 988
57 600
14 000
51 313

372 788

91 735
77 591
41 040
16 000
30 766

257 132

Solna 25/4 2014


Patric Andersson


Joanna Thunholm


Emil Dahlberg


Maria Lindhvall


Malin Ödling


Tom Otter

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Freden

769606-7144

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Freden för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2013 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.

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

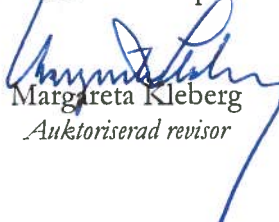
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B