# ÅRSREDOVISNING

## för

## Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31**

| **Innehåll** | **Sida** |
|---|---|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 9 |

**Brf Freden**
Org.nr. 769606-7144

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om 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 2016 haft följande sammansättning:

| | | |
|---|---|---|
| Johan Galka | ledamot | kassör |
| Maria Lindhwall | ledamot | ordförande tom. 2016-09-14 |
| Patric Andersson | ledamot | sekreterare/ordförande |
| Lena Rydén | ledamot | |
| Kristina Dunbring | ledamot | |
| Olivia Kolmgren | ledamot | |
| Ingeli Ahner | ledamot | |
| Richard Gjörling | suppleant | |

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 13 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 17 maj 2016. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB.

**Verksamhetsberättelse**
Under 2016 har arbetet med föreningens fönsterrenovering pågått, renoveringen är planerad till att avslutas under våren 2017. Övriga aktiviteter under året har varit begränsade till normalt underhåll och förvaltning.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, numera BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag. (K2). De nya redovisningsprinciperna har framförallt påverkat föreningens avskrivningstid på byggnader och redovisning av större renoveringsarbeten. Avskrivningstiden på byggnader har förändrats från en årlig avskrivning på 0,3% till 1%, vilket ökat föreningens årliga avskrivningar med 347 813 kr. Redovisningen av större renoveringsarbeten har förändrats från att aktiveras i balansräkningen och kostnadsföras över tid via avskrivningar till att kostnadsföras direkt i resultaträkningen.

För räkenskapsåret 2016 medför redovisningsprinciperna att större renoveringsarbeten belastar resultatet med 0 kr (1 038 518 kr för 2015). Den snabbare avskrivningstakten på byggnader förklarar det negativa resultat föreningen redovisar för räkenskapsåret.

**Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:**

- Fönsterrenovering

**Avtal och försäljningar**
Under året har 7 bostadsrätter bytt ägare. Snittpriset för försäljningen av lägenheter blev 57 622 kr / kvm. Lägenheternas försäljningspriser ligger inom intervallet 1 650 000 – 4 300 000 kr.

## Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

Föreningens säte är Stockholms län Sundbybergs kommun.

## Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 550 772 | 2 520 503 | 2 513 653 | 2 525 839 |
| Resultat efter finansiella poster | -148 609 | -1 296 756 | -4 468 364 | 33 609 |
| Soliditet (%) | 57,23 | 57,28 | 57,60 | 60,87 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

| | Medlems-insatser | Upplåtelser avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 35 428 031 | 2 826 445 | 188 888 | -4 683 953 |
| Reservering till yttre fond | | | 159 039 | -159 039 |
| Årets resultat | | | | -148 609 |
| Belopp vid årets utgång | 35 428 031 | 2 826 445 | 347 927 | -4 991 601 |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Medel att disponera: | |
| Balanserat resultat | -4 683 953 |
| Årets reservering till yttre fonden | -159 039 |
| Årets resultat | -148 609 |
| | -4 991 601 |
| Förslag till disposition: | |
| Balanseras i ny räkning | -4 991 601 |
| | -4 991 601 |

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

**Brf Freden**
Org.nr. 769606-7144

## RESULTATRÄKNING

| | Not | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 550 772 | 2 520 503 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 2 550 772 | 2 520 503 |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 446 036 | -2 422 901 |
| Styrelsearvode | | -57 427 | -57 172 |
| Avskrivningar | 4,5 | -734 207 | -736 008 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -2 237 670 | -3 216 081 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | 313 102 | -695 578 |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -461 711 | -601 178 |
| **Summa finansiella poster** | | -461 711 | -601 178 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -148 609 | -1 296 756 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-148 609** | **-1 296 756** |

**Brf Freden**
Org.nr. 769606-7144

| BALANSRÄKNING | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 57 200 062 | 57 730 854 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 | 97 423 | 300 838 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 57 297 485 | 58 031 692 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 57 297 485 | 58 031 692 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | | 13 311 | 5 886 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 86 894 | 82 395 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 100 205 | 88 281 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 1 327 795 | 812 208 |
| **Summa kassa och bank** | | 1 327 795 | 812 208 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 428 000 | 900 489 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **58 725 485** | **58 932 181** |

**Brf Freden**
Org.nr. 769606-7144

| BALANSRÄKNING | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 38 254 476 | 38 254 476 |
| Yttre fond | | 347 927 | 188 888 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 38 602 403 | 38 443 364 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -4 842 993 | -3 387 197 |
| Årets resultat | | -148 609 | -1 296 756 |
| **Summa fritt eget kapital** | | -4 991 602 | -4 683 953 |
| **Summa eget kapital** | | 33 610 801 | 33 759 411 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån | 6 | 24 663 378 | 24 747 754 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 24 663 378 | 24 747 754 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 114 372 | 47 444 |
| Övriga skulder | | 28 964 | 72 678 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 307 970 | 304 894 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 451 306 | 425 016 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **58 725 485** | **58 932 181** |

# NOTER

**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

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

*Materiella anläggningstillgångar*

| Tillämpade avskrivningstider: | Antal år |
|---|---|
| Byggnader | 100 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 |

## Noter till resultaträkningen

| Not 2 Nettoomsättning | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter bostäder | 318 247 | 318 252 |
| Hyresintäkter lokal | 492 207 | 494 743 |
| Årsavgifter | 1 607 937 | 1 607 881 |
| Hyresintäkter p-plats | 93 463 | 71 377 |
| Övrigt | 38 918 | 28 250 |
| | 2 550 772 | 2 520 503 |

| Not 3 Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Reparation och underhåll | 422 191 | 378 085 |
| Underhåll fasaden | 0 | 1 038 518 |
| El | 69 664 | 70 674 |
| Fjärrvärme | 362 049 | 350 240 |
| Vatten | 119 239 | 115 827 |
| Sopor | 87 175 | 87 122 |
| Kabel-tv | 58 664 | 57 352 |
| Förvaltning | 158 183 | 152 550 |
| Fastighetsförsäkring | 28 537 | 27 283 |
| Fastighetsskatt | 98 065 | 102 113 |
| Revisionsarvode | 27 402 | 15 665 |
| Övrig admininstration | 14 867 | 27 472 |
| | 1 446 036 | 2 422 901 |

**Brf Freden**
Org.nr. 769606-7144

# NOTER

## Noter till balansräkningen

| Not 4 | Byggnader och mark | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående anskaffningsvärden | 60 429 573 | 60 429 573 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 60 429 573 | 60 429 573 |
| | Ingående avskrivningar | -2 698 719 | -2 167 928 |
| | Årets avskrivningar | -530 792 | -530 792 |
| | Utgående avskrivningar | -3 229 511 | -2 698 719 |
| | Redovisat värde | 57 200 062 | 57 730 854 |
| | *Taxeringsvärden* | | |
| | Mark | 20 548 000 | 20 886 000 |
| | Byggnader | 32 465 000 | 41 786 000 |
| | | 53 013 000 | 62 672 000 |

| Not 5 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående anskaffningsvärden | 2 142 135 | 2 142 135 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 2 142 135 | 2 142 135 |
| | Ingående avskrivningar | -1 841 297 | -1 636 081 |
| | Årets avskrivningar | -203 415 | -205 216 |
| | Utgående avskrivningar | -2 044 712 | -1 841 297 |
| | Redovisat värde | 97 423 | 300 838 |

| Not 6 | Fastighetslån | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | Lån, tid | Villkor | | |
| | HB, 2018-12-01 | 2,0% | 8 500 000 | 8 500 000 |
| | HB, 2017-07-30 | 1,15% | 8 000 000 | 8 000 000 |
| | HB, 2019-07-30 | 1,41% | 8 163 378 | 8 247 754 |
| | | | 24 663 378 | 24 747 754 |

Varav kortfristig del 84 376 kr.

## Övriga noter

| Not 7 | Ställda säkerheter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckningar | 28 280 000 | 28 280 000 |

**Not 8 Definition av nyckeltal**

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Brf Freden**
Org.nr. 769606-7144

**NOTER**

Solna 2017-05-03

Patric Andersson

Kristina Dunöring

Johan Galka

Ingeli Ahner

Olivia Kolmgren

Lena Rydén

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2017

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Freden

org.nr 769606-7144

## Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Freden för räkenskapsåret 2016.01.01 – 2016.12.31.

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 2016 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

*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:

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

- 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 Brf Freden för räkenskapsåret 2016.01.01.- 2016.12.31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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

*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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 10 maj 2017

Margareta Kleberg
*Auktoriserad revisor*

KLEBERG REVISION AB