ÅRSREDOVISNING

för

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

OK MTD

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 2017 haft följande sammansättning:

Mattias Tellrud	ledamot	kassör
Royne Lindhwall	ledamot	ordförande
Margareta Björk Häggblad	ledamot	sekreterare
Lena Rydén	ledamot	
Olivia Kolmgren	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 11 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 8 juni 2017.
Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB.

Verksamhetsberättelse
Arbetet med föreningens fönsterrenovering, som påbörjades under 2016, avslutades under 2017. Övriga aktiviteter under året har varit begränsade till normalt underhåll och förvaltning.

Under 2017 fick föreningen en helt ny hemsida för att på så sätt göra information kring fastigheten och boendet i fastigheten mer lättillgängligt än tidigare.

Föreningens belåningsgrad är 9607 kr/m2. Föreningen äger 4 lokaler och 5 hyreslägenheter, vilket också bör beaktas i en analys av föreningens skuldsättning.

Under året tecknades ett av föreningens lån och är nu bundet fram till och med 2020-07-31 med en ränta på 0,98 %. I samband med detta startades en årlig amortering på 1 % av lånet, vilket ligger i linje med styrelsens ambition att sänka föreningens belåningsgrad.

Under året anordnades en gemensam gårdsstädning och i samband med detta genomfördes en rensning av cykelrum och gårdens cykelställ.

Ett arbete med att ta fram en ny underhållsplan för fastigheten påbörjade under hösten 2017 och planeras att slutföras under början av 2018.

Under 2018 planeras en renovering av trapphus. Renoveringen omfattar målning av ytskikten, ny belysning och nya postboxar. Arbetet är planerat att ske under första kvartalet.

Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:

- Slutfört fönsterrenoveringen

Avtal och försäljningar
Under året har 10 bostadsrätter bytt ägare. Snittpriset för försäljningen av lägenheter blev 62 648 kr / kvm. Lägenheternas försäljningspriser ligger inom intervallet 2 550 000 – 4 600 000 kr.

Medlemsinformation
Antal medlemmar 65 st 2017-12-31(föregående år 59 st)

Föreningens säte är Stockholms län Sundbybergs kommun.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 567 475	2 550 772	2 520 503	2 513 653
Resultat efter finansiella poster	100 957	-148 609	-1 296 756	-4 468 364
Soliditet (%)	57,40	57,23	57,28	57,60

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	347 927	-4 991 601
Reservering till yttre fond			159 039	-159 039
Årets resultat				100 957
Belopp vid årets utgång	35 428 031	2 826 445	506 966	-5 049 683

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 991 601
Årets reservering till yttre fonden	-159 039
Årets resultat	100 957
	-5 049 683
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-5 049 683
	-5 049 683

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

OK
LR MTD

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 567 475	2 550 772
Summa rörelseintäkter		2 567 475	2 550 772
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 449 083	-1 446 036
Styrelsearvode		-57 731	-57 427
Avskrivningar	4,5	-588 141	-734 207
Summa rörelsekostnader		-2 094 955	-2 237 670
Rörelseresultat		472 520	313 102
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 563	-461 711
Summa finansiella poster		-371 563	-461 711
Resultat efter finansiella poster		100 957	-148 609
Resultat före skatt		100 957	-148 609
Årets resultat		**100 957**	**-148 609**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	56 676 876	57 200 062
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	32 467	97 423
Summa materiella anläggningstillgångar		56 709 343	57 297 485
Summa anläggningstillgångar		56 709 343	57 297 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 867	13 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 308	86 894
Summa kortfristiga fordringar		103 175	100 205
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 913 590	1 327 795
Summa kassa och bank		1 913 590	1 327 795
Summa omsättningstillgångar		2 016 765	1 428 000
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 726 108**	**58 725 485**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 254 476	38 254 476
Yttre fond		506 966	347 927
Summa bundet eget kapital		38 761 442	38 602 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 150 640	-4 842 993
Årets resultat		100 957	-148 609
Summa fritt eget kapital		-5 049 683	-4 991 602
Summa eget kapital		33 711 759	33 610 801
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	24 545 667	24 663 378
Summa långfristiga skulder		24 545 667	24 663 378
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 493	114 372
Övriga skulder		53 072	28 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 117	307 970
Summa kortfristiga skulder		468 682	451 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 726 108**	**58 725 485**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		472 520	313 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		588 141	734 207
Erlagd ränta		-371 563	-461 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		689 098	585 598
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 415	-7 876
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-37 879	66 928
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		57 701	-44 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		703 505	599 964
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-117 711	-84 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-117 711	-84 376
Förändring av likvida medel		585 794	515 588
Likvida medel vid årets början		1 327 796	812 208
Likvida medel vid årets slut		**1 913 590**	**1 327 796**

OL MTD

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Reservering 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

	2017	2016
Hyresintäkter bostäder	319 918	318 247
Hyresintäkter lokal	493 882	492 207
Årsavgifter	1 607 870	1 607 937
Hyresintäkter p-plats	93 600	93 463
Övrigt	52 205	38 918
	2 567 475	2 550 772

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	401 917	422 191
El	67 215	69 664
Fjärrvärme	360 156	362 049
Vatten	111 918	119 239
Sopor	103 986	87 175
Kabel-tv	59 866	58 664
Förvaltning	157 356	158 183
Fastighetsförsäkring	30 679	28 537
Fastighetsskatt	100 510	98 065
Revisionsarvode	13 249	27 402
Övrig admininstration	42 231	14 867
	1 449 083	1 446 036

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	**Byggnader och mark**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
	Utgående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
	Ingående avskrivningar	-3 229 511	-2 698 719
	Årets avskrivningar	-523 185	-530 792
	Utgående avskrivningar	-3 752 696	-3 229 511
	Redovisat värde	56 676 877	57 200 062
	Taxeringsvärden		
	Mark	20 548 000	20 548 000
	Byggnader	32 465 000	32 465 000

Not 5	**Maskiner och andra tekniska anläggningar**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	2 142 135	2 142 135
	Utgående anskaffningsvärden	-2 142 135	2 142 135
	Ingående avskrivningar	-2 044 712	-1 841 297
	Årets avskrivningar	-64 956	-203 415
	Utgående avskrivningar	-2 109 668	-2 044 712
	Redovisat värde	32 467	97 423

Not 6	**Fastighetslån**		**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Lån, tid	Villkor		
	HB, 2018-12-01	2,0%	8 500 000	8 500 000
	HB, 2020-07-30	0,98%	7 966 665	8 000 000
	HB, 2019-07-30	1,41%	8 079 002	8 163 378
			24 545 667	24 663 378

Varav kortfristig del 117 711 kr.

Övriga noter

Not 7	**Ställda säkerheter**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Fastighetsinteckningar	28 280 000	28 280 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

NOTER

Solna 2018-03-12

Mattias Tellrud

Lena Rydén

Royne Lindhvall

Margareta Björk Häggblad

Olivia Kolmgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2018

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freden
Org.nr. 769606-7144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freden för år 2017.

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 2017 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.

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:

- 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Freden för år 2017 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.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 den 12 april 2018

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor