ÅRSREDOVISNING

för

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2018 haft följande sammansättning:

Royne Lindhwall	ordförande
Johan Galka	vice ordförande
Mattias Tellrud	kassör
Margareta Björk Häggblad	sekreterare
Lena Rydén	ledamot
Sofie Ödling	ledamot
Rikard Björkman Holmkvist	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 12 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 31 maj 2018 och en extra stämma hölls på grund av stadgeändringar den 9 maj 2018. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2018 har föreningen genomfört en omfattande renovering av trapphusen. I renoveringen ingick bland annat en ommålning, nya postboxar samt ny belysning.

Föreningen har även under året investerat i två nya torktumlare i tvättstugan. Övriga aktiviteter under året har varit begränsade till normalt underhåll och förvaltning.

Föreningens belåningsgrad är 9543 kr/m2. Föreningen äger 4 lokaler och 5 lägenheter, vilket också bör beaktas i en analys av föreningens skuldsättning.

Under året tecknades ett av föreningens lån om och är nu bundet fram till och med 2021-12-01 med en ränta på 1,05 %. I samband med detta startades en årlig amortering på 2 % av lånet, vilket ligger i linje med styrelsens ambition att sänka föreningens belåningsgrad.

Under året anordnades två tillfällen för gemensam gårdsstädning.

Ett arbete som påbörjades under hösten 2017 med att ta fram en ny underhållsplan slutfördes under början av 2018.

Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:

- Renovering av trapphus
- Byte av två torktumlare

Avtal och försäljningar
Under året har 8 bostadsrätter bytt ägare. Snittpriset för försäljningen av lägenheter blev 54 907 kr / kvm. Lägenheternas försäljningspriser ligger inom intervallet 2 500 000 – 4 000 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	64 st
Nyinkomna under året	12 st
Avgående under året	8 st
Antal medlemmar vid årets slut	68 st

Föreningens säte är Stockholms län Sundbybergs kommun.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 578 288	2 567 475	2 550 772	2 520 503
Resultat efter finansiella poster	-255 153	100 957	-148 609	-1 296 756
Soliditet (%)	57,45	57,40	57,23	57,28

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	506 966	-5 049 683
Reservering till yttre fond			159 039	-159 039
Årets resultat				-255 153
Belopp vid årets utgång	35 428 031	2 826 445	666 005	-5 463 875

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 049 683
Årets reservering till yttre fonden	-159 039
Årets resultat	-255 153
	-5 463 875
Förslag till disposition:	
Anspråkstagande av yttre fond	-556 953
Balanseras i ny räkning	-4 906 922
	-5 463 875

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

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 578 288	2 567 475
Summa rörelseintäkter		2 578 288	2 567 475
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 882 600	-1 449 083
Styrelsearvode		-58 540	-57 731
Avskrivningar	4,5	-531 253	-588 141
Summa rörelsekostnader		-2 472 393	-2 094 955
Rörelseresultat		105 895	472 520
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 048	-371 563
Summa finansiella poster		-361 048	-371 563
Resultat efter finansiella poster		-255 153	100 957
Årets resultat		**-255 153**	**100 957**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	56 179 849	56 676 876
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	68 542	32 467
Summa materiella anläggningstillgångar		56 248 391	56 709 343
Summa anläggningstillgångar		56 248 391	56 709 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 721	9 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 479	93 308
Summa kortfristiga fordringar		103 200	103 175
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 877 848	1 913 590
Summa kassa och bank		1 877 848	1 913 590
Summa omsättningstillgångar		1 981 048	2 016 765
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 229 439**	**58 726 108**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 254 476	38 254 476
Yttre fond		666 005	506 966
Summa bundet eget kapital		38 920 481	38 761 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 208 723	-5 150 640
Årets resultat		-255 153	100 957
Summa fritt eget kapital		-5 463 876	-5 049 683
Summa eget kapital		33 456 605	33 711 759
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	24 381 287	24 545 667
Summa långfristiga skulder		24 381 287	24 545 667
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 866	76 493
Övriga skulder		52 125	53 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 556	339 117
Summa kortfristiga skulder		391 547	468 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 229 439**	**58 726 108**

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

	2018	2017
Hyresintäkter bostäder	322 718	319 918
Hyresintäkter lokal	491 255	493 882
Årsavgifter	1 607 870	1 607 870
Hyresintäkter p-plats	91 380	93 600
Övrigt	65 065	52 205
	2 578 288	2 567 475

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Reparation och underhåll	310 053	401 917
Underhåll trapphus	556 953	0
El	67 404	67 215
Fjärrvärme	359 212	360 156
Vatten	64 944	111 918
Sopor	110 938	103 986
Kabel-tv	60 819	59 866
Förvaltning	160 087	157 356
Fastighetsförsäkring	30 680	30 679
Fastighetsskatt	101 656	100 510
Revisionsarvode	25 262	13 249
Övrig admininstration	34 592	42 231
	1 882 600	1 449 083

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
Utgående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
Ingående avskrivningar	-3 752 696	-3 229 511
Årets avskrivningar	-497 028	-523 185
Utgående avskrivningar	-4 249 724	-3 752 696
Redovisat värde	56 179 849	56 676 877
Taxeringsvärden		
Mark	20 548 000	20 548 000
Byggnader	32 465 000	32 465 000
	53 013 000	53 013 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 142 135	2 142 135
Inköp	70 300	0
Utgående anskaffningsvärden	2 212 435	2 142 135
Ingående avskrivningar	-2 109 668	-2 044 712
Årets avskrivningar	-34 225	-64 956
Utgående avskrivningar	-2 143 893	-2 109 668
Redovisat värde	68 542	32 467

Not 6 Fastighetslån

Lån, tid	Villkor	2018-12-31	2017-12-31
HB, 2021-12-01	1,05%	8 500 000	8 500 000
HB, 2020-07-30	0,98%	7 886 661	7 966 665
HB, 2019-07-30	1,41%	7 994 626	8 079 002
		24 381 287	24 545 667

Varav kortfristig del 164 380 kr.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 280 000	28 280 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna 5/3 - 19

Mattias Tellrud

Lena Rydén

Royne Lindhvall

Margareta Björk Häggblad

Johan Galka

Sofie Ödling

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2019

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 2018.

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 2018 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 2018 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 13 april 2019

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor