# ÅRSREDOVISNING

## för

# Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31**

| **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 4 (5) upplåts som hyresrätter. Där utöver finns fyra lokaler som uthyres till företag inom restaurang- och tjänstenäring.

**Styrelsens sammansättning**
Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft följande sammansättning:

| | |
|---|---|
| Royne Lindhwall | ordförande |
| Rikard Björkman Holmkvist | vice ordförande |
| Johan Galka | kassör |
| Viktoria Ellénius | sekreterare |
| Lena Rydén | ledamot |
| Hanna Georgsson | ledamot |
| | |
| Arne Belin | suppleant |
| Tony Tsimpliarakis | 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 23 maj 2019. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB.

**Verksamhetsberättelse**
Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt. Försäljningen inbringade en köpeskilling om 2 300 000 kr till föreningen.

Föreningen har under året investerat i fyra nya tvättmaskiner och två nya torkskåp. I och med att två torktumlare byttes ut 2018 har samtliga maskiner i tvättstugan ersatts under 2018-2019.

Föreningen har under året genomfört en stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler.

Föreningen har anlitat Brandsäkra för att säkerställa ett tillräckligt och korrekt brandskydd och Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Övriga aktiviteter under året har varit begränsade till normalt underhåll och förvaltning.

Föreningens belåningsgrad är 9263 kr/m2 (9543 kr/m2). Föreningen äger 4 (4) lokaler och 4 (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 2022-07-30 med en ränta på 0,98%. 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

**Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:**

- Högtrycksspolning/stamrensning av fastighetens avloppssystem
- Byte av två torkskåp
- Byte av fyra tvättmaskiner

**Avtal och försäljningar**
Under året har 7 (8) bostadsrätter bytt ägare. Snittpriset för försäljningarna av lägenheterna blev 62 727 kr/kvm (54 907 kr/kvm). Lägenheternas försäljningspris ligger inom intervallet 2 500 000 – 3 910 000 kr.

**Medlemsinformation**
Antal medlemmar uppgick till 68 st (64 st) vid årets början och 66 st (68 st) vid årets slut.

Föreningens säte är Stockholms län Sundbybergs kommun.

## Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 568 949 | 2 578 288 | 2 567 475 | 2 550 772 |
| Resultat efter finansiella poster | 215 518 | -255 153 | 100 957 | -148 609 |
| Soliditet (%) | 59,52 | 57,45 | 57,40 | 57,23 |

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 | 666 005 | -5 463 876 |
| Ökning av insatskapital | 542 503 | 1 712 497 | | |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 206 450 | -206 450 |
| Anspråkstagande av yttre fond | | | -556 953 | 556 953 |
| Årets resultat | | | | 215 518 |
| Belopp vid årets utgång | 35 970 534 | 4 538 942 | 315 502 | -4 897 855 |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Medel att disponera: | |
| Balanserat resultat | -4 906 923 |
| Årets reservering till yttre fonden | -206 450 |
| Årets resultat | 215 518 |
| | -4 897 855 |
| Förslag till disposition: | |
| Balanseras i ny räkning | -4 897 855 |
| | -4 897 855 |

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

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

# RESULTATRÄKNING

| | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 568 949 | 2 578 288 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 2 568 949 | 2 578 288 |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 519 261 | -1 882 600 |
| Styrelsearvode | | -61 238 | -58 540 |
| Avskrivningar | 4,5 | -516 500 | -531 253 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -2 096 999 | -2 472 393 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | 471 950 | 105 895 |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -256 432 | -361 048 |
| **Summa finansiella poster** | | -256 432 | -361 048 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 215 518 | -255 153 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **215 518** | **-255 153** |

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

# BALANSRÄKNING

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 55 682 820 | 56 179 849 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 | 319 331 | 68 542 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 56 002 151 | 56 248 391 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 56 002 151 | 56 248 391 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | | 1 202 | 8 721 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 92 012 | 94 479 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 93 214 | 103 200 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 4 265 702 | 1 877 848 |
| **Summa kassa och bank** | | 4 265 702 | 1 877 848 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 4 358 916 | 1 981 048 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **60 361 067** | **58 229 439** |

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

| BALANSRÄKNING | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 40 509 476 | 38 254 476 |
| Yttre fond | | 315 502 | 666 005 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 40 824 978 | 38 920 481 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -5 113 373 | -5 208 723 |
| Årets resultat | | 215 518 | -255 153 |
| **Summa fritt eget kapital** | | -4 897 855 | -5 463 876 |
| **Summa eget kapital** | | 35 927 123 | 33 456 605 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån | 6 | 24 028 344 | 24 381 287 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 24 028 344 | 24 381 287 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 49 744 | 51 866 |
| Skatteskulder | | 597 | 0 |
| Övriga skulder | | 54 838 | 52 125 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 300 421 | 287 556 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 405 600 | 391 547 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **60 361 067** | **58 229 439** |

# NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter bostäder | 284 547 | 322 718 |
| Hyresintäkter lokal | 502 406 | 491 255 |
| Årsavgifter | 1 614 272 | 1 607 870 |
| Hyresintäkter p-plats | 94 000 | 91 380 |
| Övrigt | 73 724 | 65 065 |
| | 2 568 949 | 2 578 288 |

## Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Reparation och underhåll | 430 151 | 310 053 |
| Underhåll trapphus | 0 | 556 953 |
| El | 62 074 | 67 404 |
| Fjärrvärme | 368 663 | 359 212 |
| Vatten | 99 600 | 64 944 |
| Sopor | 123 586 | 110 938 |
| Kabel-tv | 62 142 | 60 819 |
| Förvaltning | 168 929 | 160 087 |
| Fastighetsförsäkring | 31 163 | 30 680 |
| Fastighetsskatt | 109 772 | 101 656 |
| Revisionsarvode | 31 797 | 25 262 |
| Övrig admininstration | 21 384 | 34 592 |
| Övrigt driftkostnader | 10 000 | 0 |
| | 1 519 261 | 1 882 600 |

# NOTER

## Noter till balansräkningen

| Not 4 Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 60 429 573 | 60 429 573 |
| Utgående anskaffningsvärden | 60 429 573 | 60 429 573 |
| Ingående avskrivningar | -4 249 724 | -3 752 696 |
| Årets avskrivningar | -497 028 | -497 028 |
| Utgående avskrivningar | -4 746 753 | -4 249 724 |
| Redovisat värde | 55 682 820 | 56 179 849 |
| | | |
| *Taxeringsvärden* | | |
| Mark | 31 182 000 | 20 548 000 |
| Byggnader | 37 635 000 | 32 465 000 |
| | 68 817 000 | 53 013 000 |

| Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 212 435 | 2 142 135 |
| Inköp | 270 261 | 70 300 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 482 696 | 2 212 435 |
| Ingående avskrivningar | -2 143 893 | -2 109 668 |
| Årets avskrivningar | -19 472 | -34 225 |
| Utgående avskrivningar | -2 163 365 | -2 143 893 |
| Redovisat värde | 319 331 | 68 542 |

| Not 6 Fastighetslån | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|---|
| Lån, tid | Villkor | | |
| HB, 2021-12-01 | 1,05% | 8 330 000 | 8 500 000 |
| HB, 2020-07-30 | 0,98% | 7 806 657 | 7 886 661 |
| HB, 2022-07-30 | 0,98% | 7 891 687 | 7 994 626 |
| | | 24 028 344 | 24 381 287 |

Varav kortfristig del 164 380 kr.

## Övriga noter

| Not 7 Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---|---|
| 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 2020-04-07

Viktoria Ellénius

Lena Rydén

Royne Lindhwall

Hanna Georgsson

Johan Galka

Rikard Björkman Holmkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2020

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 2019.

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 2019 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 2019 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 22 april 2020

Margareta Kleberg
*Auktoriserad revisor*