ÅRSREDOVISNING

för

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	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 2014 haft följande sammansättning:

Johan Galka	ledamot	kassör
Joanna Thunholm	ledamot	ordförande
Maria Lindhwall	ledamot	vice ordförande
Patric Andersson	ledamot	sekreterare
Mattias Tellrud	ledamot	
Sofie Ödling	ledamot	
Tom Otter	ledamot	
Lena Rydén	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 14 maj 2014. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB.

Verksamhetsberättelse
Under 2014 har föreningen genomfört en omfattande fasad- och balkongrenovering samt en OVK besiktning. Arbetena har slutförts under 2015. Övriga aktiviteter under året har varit begränsade till normalt underhåll och förvaltning.

Från och med 2014 tillämpar föreningen för första gången BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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 0,25% till 1%. 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 2014 medför de nya redovisningsprinciperna att fasad- och balkongrenoveringen belastar resultaträkningen med 4 220 586 kr (se not 2) och att årets avskrivningar på byggnader har ökat med 347 813 kr jämfört med 2013 (se not 3). Sammantaget förklarar dessa två poster i all väsentlighet det negativa resultat föreningen redovisar för räkenskapsåret.

Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:
- OVK besiktning av fastighetens lägenheter
- Fasad- och balkongrenovering

Avtal och försäljningar
Under året har 8 bostadsrätter bytt ägare. Snittpriset för försäljningen av lägenheter blev 47 573 kr / kvm. Lägenheternas försäljningspriser ligger inom intervallet 1 805 000 - 2 600 000 kr.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 513 653	2 525 839	2 590 138	2 519 184
Resultat efter finansiella poster	-4 468 364	33 609	55 397	226 699
Soliditet (%)	57,60	60,87	58,48	58,35
Kassalikviditet (%)	215,98	1 104,77	266,71	187,42

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	192 167
Årets reservering till yttre fond	-188 000
Årets i anspråkstagande av fond	1 265 000
Årets resultat	-4 468 364
	-3 199 197
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-3 199 197
	-3 199 197

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

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	1	2 513 653	2 525 839
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 513 653	2 525 839
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-5 472 255	-1 308 242
Styrelsearvode mm		-58 481	-74 384
Avskrivningar	3, 4	-736 005	-388 193
Summa rörelsekostnader		-6 266 741	-1 770 819
Rörelseresultat		-3 753 088	755 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 211	2 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-720 487	-724 234
Summa finansiella poster		-715 276	-721 411
Resultat efter finansiella poster		-4 468 364	33 609
Resultat före skatt		-4 468 364	33 609
Årets resultat		**-4 468 364**	**33 609**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	58 261 645	58 792 437
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	506 054	711 267
Summa materiella anläggningstillgångar		58 767 699	59 503 704
Summa anläggningstillgångar		58 767 699	59 503 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 215	5 180
Övriga fordringar		40 566	5 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 358	77 858
Summa kortfristiga fordringar		128 139	88 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 958 619	5 339 859
Summa kassa och bank		1 958 619	5 339 859
Summa omsättningstillgångar		2 086 758	5 428 721
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 854 457**	**64 932 425**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 254 476	38 254 476
Fond för yttre underhåll		888	1 077 888
Summa bundet eget kapital		38 255 364	39 332 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 269 166	158 558
Årets resultat		-4 468 364	33 609
Summa fritt eget kapital		-3 199 198	192 167
Summa eget kapital		35 056 166	39 524 531
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	24 832 130	24 916 506
Summa långfristiga skulder		24 832 130	24 916 506
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		530 017	43 925
Övriga skulder		49 385	74 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	386 759	372 788
Summa kortfristiga skulder		966 161	491 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 854 457**	**64 932 425**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	28 280 000	28 280 000
Summa ställda säkerheter	28 280 000	28 280 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper
Materiella anläggningstillgångar

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

Definition av nyckeltal
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal
Föreningen har inte haft några anställda.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Hyresintäkter bostäder	314 719	326 718
Hyresintäkt, lokal	505 823	517 695
Årsavgifter	1 607 816	1 578 956
Hyresintäkter p-platser	75 300	83 400
Övrigt	9 995	19 070
	2 513 653	2 525 839

Not 2 Övriga externa kostnader	2014	2013
Repartion och underhåll	261 190	283 469
Underhåll fasaden	4 220 586	0
El	65 300	61 360
Fjärrvärme	355 003	394 817
Vatten	109 139	114 916
Sopor	88 348	90 387
Kabel-tv	56 676	55 467
Förvaltning	149 953	151 959
Fastighetsförsäkring	25 954	25 708
Fastighetsskatt	100 787	100 432
Revisionsarvode	16 522	10 391
Övrig administration	22 797	19 336
	5 472 255	1 308 242

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
Utgående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
Ingående avskrivningar	-1 637 136	-1 454 157
Årets avskrivningar	-530 792	-182 979
Utgående avskrivningar	-2 167 928	-1 637 136
Redovisat värde	58 261 645	58 792 437
Taxeringsvärden		
Mark	20 886 000	20 886 000
Byggnader	41 786 000	41 786 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 142 135	2 142 135
Utgående anskaffningsvärden	2 142 135	2 142 135
Ingående avskrivningar	-1 430 868	-1 225 654
Årets avskrivningar	-205 213	-205 214
Utgående avskrivningar	-1 636 081	-1 430 868
Redovisat värde	506 054	711 267

Not 5 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	35 428 031	2 826 445	1 077 888	192 166
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			188 000	-188 000
I anspråkstagande av fond			-1 265 000	1 265 000
Årets resultat				-4 468 364
Belopp vid årets utgång	35 428 031	2 826 445	888	-3 199 198

Not 6 Fastighetslån

Lån	Tid och villkor	2014-12-31	2013-12-31
HB, 804333, 2%	2018-12-01	8 500 000	8 500 000
HB, 362331, 3,1%	2015-07-30	8 000 000	8 000 000
HB, 671851, 3,17%	2016-07-30	8 332 130	8 416 506
		24 832 130	24 916 506

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Uppl.kostn, förutbet intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	180 351	167 887
Räntor	77 110	81 988
Arvode, soc.avgifter	57 600	57 600
Revisionsarvode	14 000	14 000
Övrigt	57 698	51 313
	386 759	372 788

Solna 12/5-2015

Patric Andersson

Joanna Thunholm

Johan Galka

Maria Lindhvall

Sofie Ödling

Tom Otter

Mattias Tellrud

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2015

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 2014.

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 2014 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.

KLEBERG REVISION AB

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 2014.

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 revisionssed 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 15 maj 2015

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

KLEBERG REVISION AB