ÅRSREDOVISNING

för

Brf Freden

Org.nr. 769606-7144

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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 2015 haft följande sammansättning:

Johan Galka	ledamot	kassör
Maria Lindhwall	ledamot	ordförande
Patric Andersson	ledamot	sekreterare
Lena Rydén	ledamot	
Kristina Dunbring	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 25 maj 2015. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden AB.

Verksamhetsberättelse
Under 2015 har arbetena med föreningens fasad- och balkongrenovering samt OVK-besiktning slutförts. Föreningen har även påbörjat en fönsterrenovering som är planerad till att slutföras under 2016. Övriga aktiviteter under året har varit begränsade till normalt underhåll och förvaltning.

Från och med 2014 tillämpar föreningen 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 0,3% 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 2015 medför de förändrade redovisningsprinciperna att fasad-och balkongrenoveringen belastar resultaträkningen med 1 038 518 kr (4 220 586 kr för 2014). Renoveringsarbetena och den snabbare avskrivningstakten på byggnader förklarar det negativa resultat föreningen redovisar för räkenskapsåret.

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

Avtal och försäljningar
Under året har 10 bostadsrätter bytt ägare. Snittpriset för försäljningen av lägenheter blev 56 927 kr / kvm. Lägenheternas försäljningspriser ligger inom intervallet 2 225 000 – 5 700 000 kr.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 520 503	2 513 653	2 525 839	2 590 138
Resultat efter finansiella poster	-1 296 756	-4 468 364	33 609	55 397
Soliditet (%)	57,28	57,60	60,87	58,48
Kassalikviditet (%)	211,87	215,98	1 104,77	266,71

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 199 198
Årets reservering till yttre fond	-188 000
Årets resultat	-1 296 756
	-4 683 954
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-4 683 954
	-4 683 954

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

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	1	2 520 503	2 513 653
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 520 503	2 513 653
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 422 901	-5 472 255
Styrelsearvode mm		-57 172	-58 481
Avskrivningar	3, 4	-736 008	-736 005
Summa rörelsekostnader		-3 216 081	-6 266 741
Rörelseresultat		-695 578	-3 753 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 178	-720 487
Summa finansiella poster		-601 178	-715 276
Resultat efter finansiella poster		-1 296 756	-4 468 364
Årets resultat		**-1 296 756**	**-4 468 364**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	57 730 853	58 261 645
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	300 838	506 054
Summa materiella anläggningstillgångar		58 031 691	58 767 699
Summa anläggningstillgångar		58 031 691	58 767 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			8 215
Övriga fordringar		5 886	40 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 395	79 358
Summa kortfristiga fordringar		88 281	128 139
Kassa och bank			
Kassa och bank		812 209	1 958 619
Summa kassa och bank		812 209	1 958 619
Summa omsättningstillgångar		900 490	2 086 758
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 932 181**	**60 854 457**

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 254 476	38 254 476
Fond för yttre underhåll		188 888	888
Summa bundet eget kapital		38 443 364	38 255 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 387 197	1 269 166
Årets resultat		-1 296 756	-4 468 364
Summa fritt eget kapital		-4 683 953	-3 199 198
Summa eget kapital		33 759 411	35 056 166
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	24 747 754	24 832 130
Summa långfristiga skulder		24 747 754	24 832 130
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 444	530 017
Övriga skulder		72 678	49 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	304 894	386 759
Summa kortfristiga skulder		425 016	966 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 932 181**	**60 854 457**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2015-12-31	2014-12-31
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.

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

	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	318 252	314 719
Hyresintäkt, lokal	494 743	505 823
Årsavgifter	1 607 881	1 607 816
Hyresintäkter p-platser	71 377	75 300
Övrigt	28 250	9 995
	2 520 503	2 513 653

Not 2 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Repartion och underhåll	378 085	261 190
Underhåll fasaden	1 038 518	4 220 586
El	70 674	65 300
Fjärrvärme	350 240	355 003
Vatten	115 827	109 139
Sopor	87 122	88 348
Kabel-tv	57 352	56 676
Förvaltning	152 550	149 953
Fastighetsförsäkring	27 283	25 954
Fastighetsskatt	102 113	100 787
Revisionsarvode	15 665	16 522
Övrig administration	27 472	22 797
	2 422 901	5 472 255

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
Utgående anskaffningsvärden	60 429 573	60 429 573
Ingående avskrivningar	-2 167 928	-1 637 136
Årets avskrivningar	-530 792	-530 792
Utgående avskrivningar	-2 698 719	-2 167 928
Redovisat värde	57 730 853	58 261 645
Taxeringsvärden		
Mark	20 886 000	20 886 000
Byggnader	41 786 000	41 786 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 142 135	2 142 135
Utgående anskaffningsvärden	2 142 135	2 142 135
Ingående avskrivningar	-1 636 081	-1 430 868
Årets avskrivningar	-205 216	-205 213
Utgående avskrivningar	-1 841 297	-1 636 081
Redovisat värde	300 838	506 054

Not 5 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	35 428 031	2 826 445	888	-3 199 198
Avsättning till yttre fond			188 000	-188 000
Årets resultat				-1 296 756
Belopp vid årets utgång	35 428 031	2 826 445	188 888	-4 683 953

Not 6 Fastighetslån

Lån	Tid och villkor	2015-12-31	2014-12-31
HB, 804333, 2%	2018-12-01	8 500 000	8 500 000
HB, 362331, 1,155%	2017-07-30	8 000 000	8 000 000
HB, 671851, 3,17%	2016-07-30	8 247 754	8 332 130
		24 747 754	24 832 130

Varav kortfristig del 84 376 kr.

Brf Freden
Org.nr. 769606-7144

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Uppl.kostn, förutbet intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	140 136	180 351
Räntor	43 199	77 110
Arvode, soc.avgifter	57 600	57 600
Revisionsarvode	14 000	14 000
Övrigt	49 959	57 698
	304 894	386 759

Solna 4/4-2016

Patric Andersson

Kristina Dunbring

Johan Galka

Maria Lindhvall

Olivia Kolmgren

Lena Rydén

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2016

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 2015.

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 2015 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.

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

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 2015.

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 21 april 2016

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

KLEBERG REVISION AB