

Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen Freden**

Org nr 772000-0236

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6</b>
<b>Noter</b>	<b>7</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>9</b>

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Freden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ronald Bergström	Ordförande
Bertil Svensson	Kassör
Anneli Karlsson	Sekreterare
Jan-Olof Jarebo	Ledamot
Tomas Pettersson	Ledamot

I tur att avgå är Ronald Bergström, Tomas Pettersson och Bertil Svensson.

### Styrelsesuppleanter

Gunnar Seleskog  
Annika Örtendahl  
vakant

I tur att avgå är Gunnar Seleskog

### Revisorer

Göran Wennberg  
Sven-Inge Eriksson

### Revisorssuppleant

Kerstin Åmberg

### Valberedning

Birgit Eriksson, Kerstin Seleskog och Ebba Guldbrandsson

Föreningen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019.

## Fastigheten

Bostadsrättsföreningen består av två hus och en affärslokal med följande adresser:

Lilla Tingsgatan 43A-45A

Källgatan 18A-20B

Repslagaregatan 19

Brf. Freden, fastighetsbeteckning Freden 9, har 57 lägenheter, varav:

<u>Antal</u>	<u>kvm.yta</u>	<u>total yta</u>
3	107,0	321
6	96,0	576
12	76,0	912
6	69,5	417
3	69,0	207
6	67,0	402
3	58,0	174
6	57,0	342
3	54,0	162
3	43,0	129
6	35,0	210
<u>57</u>		<u>3 852</u>

samt en affärslokal på 173 kvm (+ 94 kvm källarplan)

Föreningen har 57 medlemmar

Följande ägarbyten har skett under året:

### Ny ägare

Ahlström/Andersson

C & A Horne

K & K Johansson

Albert Karlsson

### Tidigare ägare

Inger Wästlund dbo

Gunnerbom/Törnquist

Piia Halwarson

Malin Bäcklin

Affärslokalen är uthyrd till Vuxenskolan.

## Förvaltning

Fastighetsskötseln har varit utlagd på entreprenad till Högvalta Maskin och Keyline Städ.

Bokföring, bokslut och deklarationsupprättande sköts av Westra Wermlands Sparbank.

## Underhåll

Två hissar i 18A och 18B har renoverats/byggt om under 2019. Kostnaden för detta är upptagen i not 2 under reparationer och underhåll om 1 406 566 kr.

Slutfaktura för hissen i 18B på KSEK 200 kommer att belasta år 2020. Inga nya stora underhållsarbeten är planerade för år 2020.

## Ekonomi

Hyresnivå 2019: 725 kr/kvm

Kabel-TV avg. 80 kr/mån

Garageplatser 15 st x 210 kr/mån  
5 st x 240 kr/mån

Parkeringsplatser 11 st (å 150kr/mån)

Affärslokalen är uthyrd till Vuxenskolan. Hyran låg på 63.000 kr för 2019.

Ingen hyreshöjning är planerad för år 2020 då de likvida medlen är tillräckliga.

Eventuell hyreshöjning för år 2021 kan komma att behövas beroende på utvecklingen av drifts-, underhålls- och räntekostnaderna under 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	2 986	2 979	2 972	2 974
Resultat efter finansiella poster	-803	-738	-815	-102
Soliditet	11%	14%	17%	20%

### Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	215 500	482 495	2 554 666	-737 778	2 514 883
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning			-737 778	737 778	-
Årets resultat				-803 424	-803 424
Belopp vid årets utgång	215 500	482 495	1 816 888	-803 424	1 711 459

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 013 464, disponeras enligt följande, då reservfonden uppgår till 5% av andelsvärdet görs ingen avsättning:

Balanseras i ny räkning	1 013 464
Summa	1 013 464

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019	2018
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	2 985 734	2 978 925
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 985 734	2 978 925
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 744 026	-2 814 987
Personalkostnader	3	-84 223	-85 724
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-750 000	-625 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 578 249	-3 525 711
<b>Rörelseresultat</b>		-592 515	-546 786
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 769	2 643
Räntekostnader fastighetslån		-212 678	-193 635
<b>Summa finansiella poster</b>		-210 909	-190 992
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-803 424	-737 778
<b>Årets resultat</b>		-803 424	-737 778

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	14 891 877	15 641 877
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 891 877</b>	<b>15 641 877</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 891 877</b>	<b>15 641 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		–	16 675
Förutbetalda kostnader	5	66 036	71 518
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 036</b>	<b>88 193</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 214 496</b>	<b>1 997 998</b>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 214 496</b>	<b>1 997 998</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 280 532</b>	<b>2 086 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 172 409</b>	<b>17 728 068</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		215 500	215 500
Reservfond		482 495	482 495
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>697 995</b>	<b>697 995</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 816 888	2 554 666
Årets resultat		-803 424	-737 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 013 464</b>	<b>1 816 888</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 711 459</b>	<b>2 514 883</b>

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	6	13 213 900	13 963 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 213 900</b>	<b>13 963 900</b>

**Kortfristiga skulder**

Fastighetslån	6	750 000	750 000
Leverantörskulder		18 359	10 627
Skatteskulder		5 135	–
Medlemmarnas reparationsfond		137 743	135 569
Övriga skulder		39 304	40 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	296 509	312 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 247 050</b>	<b>1 249 285</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 172 409</b>	<b>17 728 068</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Byggnaderna avskrivs med belopp motsvarande årets amortering på fastighetslånen.

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 1 Årsavgifter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 993 303	2 986 494
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-7 569	-7 569
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>2 985 734</b>	<b>2 978 925</b>
<b>Not 2 Fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkring	60 074	60 079
Förvaltning	164 911	158 509
Kabel-TV	54 549	54 199
Administration	12 800	14 270
Fastighetsskatt	81 299	59 489
Reparationer och underhåll	1 495 367	1 618 263
Drift och förbrukning	40 343	19 759
Vatten och renhållning	220 304	216 717
El	122 639	116 968
Uppvärmning	491 740	496 734
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>2 744 026</b>	<b>2 814 987</b>
<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	63 830	63 830
Övriga anställda	8 370	8 370
<b>Summa löner</b>	<b>72 200</b>	<b>72 200</b>
Sociala kostnader	12 023	13 524
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>84 223</b>	<b>85 724</b>

## Noter till balansräkningen

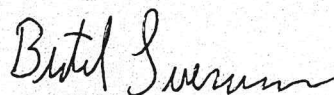
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Ingående anskaffningsvärde	29 977 455	29 977 455	
Utgående anskaffningsvärde	29 977 455	29 977 455	
Ingående avskrivningar	-14 335 578	-13 710 578	
Årets avskrivningar	-750 000	-625 000	
Utgående avskrivningar	-15 085 578	-14 335 578	
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 891 877</b>	<b>15 641 877</b>	
Taxeringsvärden, byggnader	26 000 000	15 035 000	
Taxeringsvärden, mark	509 000	3 803 000	
	26 509 000	18 838 000	
<b>Not 5 Förutbetalda kostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Fastighetsförsäkring	52 605	60 074	
Telia	9 038	9 039	
Hissab	4 393	2 405	
<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>66 036</b>	<b>71 518</b>	
<b>Not 6 Fastighetslån</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	750 000	750 000	
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	3 000 000	3 000 000	
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	10 213 900	10 963 900	
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>13 963 900</b>	<b>14 713 900</b>	
<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	13 963 900	1,48%
Avgår nästa års amortering	-750 000	13 213 900	
<b>Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Upplupna kostnader	98 407	110 767	
Förskottshyror	198 102	201 737	
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>296 509</b>	<b>312 504</b>	
<b>Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Ställda säkerheter för fastighetslånen:			
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000	
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	



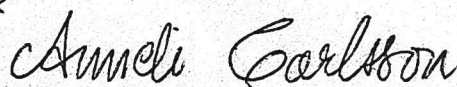
Arvika den 2014 2020

Ronald Bergström  
ordförande

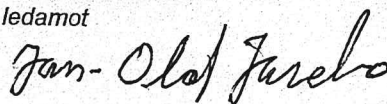


  
Bertil Svensson  
kassör

Anneli Karlsson  
sekreterare




Jan-Olof Jarebro  
ledamot



Tomas Pettersson  
ledamot



Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2020

  
Göran Wennberg  
Sven-Inge Eriksson