



Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Freden
Org nr 772000-0236

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida
2
5
6
7
9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Freden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2020-01-01- 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ronald Bergström	Ordförande
Kerstin Åmberg	Kassör
Anneli Carlsson	Sekreterare
Annika Örtendahl	Ledamot
Gustav Jonsson	Ledamot

I tur att avgå är Anneli Carlsson och Gustav Jonsson.

Styrelsesuppleanter

Christer Örtendahl
Christian Horne
Tommy Hammarström

I tur att avgå är Christer Örtendahl

Revisorer

Göran Wennberg
Sven-Inge Eriksson

Revisorssuppleant

Mikael Ahlström

Valberedning

Ebba Guldbrandsson

Föreningen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020.

Fastigheten

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

Lilla Tingsgatan 43A-45A

Källgatan 18A-20B

Repslagargatan 19

Brf. Freden, fastighetsförteckning Freden 9, har 57 lägenheter

varav

Antal	kvm	totalyta
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
57		3 852

Samt en affärslokal på 173 kvm (+ 94 kvm källarplan).

Föreningen har 57 medlemmar.

Följande ägarbyten har skett under året:

Ny ägare

Martin Vestlund

Ragert Kentaro

Johanna Nilsson/Linus Andersson

Håkan Wilhelmsson/Rosemarie Johansson

Jessica Souza/Johan Hedlund

Tidigare ägare

Sofie Olsson

Lenitha Fredriksson

Lars Jansson-Borg/Lisa Jansson-Borg

Lena Carle

Ingela Rägert

Affärslokalen är uthyrd till ATMA YOGA AB.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har varit utlagd på entreprenad till Peglo Invest AB och Keyline Städ & Konsult AB.

Bokföring, bokslut och deklarationsupprättande sköts av Westra Wermlands Sparbank.

Underhåll

Slutbesiktning av hissarna i 18A och 18B har skett under 2020. Det har under 2020 bokförts 200 938 kr som tillhör reparation av hissarna under reparation och underhåll. Under året gjordes också en extra amortering på 300 000 kr som påverkar årets avskrivning, då avskrivningen skrivs av med motsvarande årets amortering av fastighetslånen.

Beslut om nya portlås har skett under 2020. Betalning har gjorts för material om 211 777 kr och ligger bokförd under pågående projekt i balansräkningen. Faktura för arbetet inkommer under 2021.

Ekonomi

Hyresnivå 2020: 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 (a'150 kr/mån)

Affärslokalen är uthyrd till ATMA YOGA AB. Hyran låg på 63.000 kr för 2020.

En hyreshöjning (lägenhet) är planerad från 1 juli 2021. Detta på grund av ökade drifts- och underhållskostnader. En höjning med 1,5 %.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter	2 979	2 986	2 979	2 972
Resultat efter finansiella poster	105	-803	-738	-815
Soliditet	12%	11%	14%	17%

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	1 816 888	-803 424	1 711 459
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning			-803 424	803 424	-
Årets resultat				105 108	105 108
Belopp vid årets utgång	215 500	482 495	1 013 464	105 108	1 816 567

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 118 572, disponeras enligt följande, då reservfonden uppgår till 5% av andelsvärdet görs ingen avsättning:

Balanseras i ny räkning	1 118 572
Summa	1 118 572

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 979 056	2 985 734
Summa rörelseintäkter		2 979 056	2 985 734
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 530 526	-2 744 026
Personalkostnader	3	-82 678	-84 223
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 050 000	-750 000
Summa rörelsekostnader		-2 663 204	-3 578 249
Rörelseresultat		315 852	-592 515
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 338	1 769
Räntekostnader	4	-212 082	-212 678
Summa finansiella poster		-210 744	-210 909
Resultat efter finansiella poster		105 108	-803 424
Årets resultat		105 108	-803 424

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 841 877	14 891 877
Pågående nyanläggningar	6	211 777	–
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 053 654</u>	<u>14 891 877</u>
Summa anläggningstillgångar		14 053 654	14 891 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader	7	70 299	66 036
Summa kortfristiga fordringar		<u>70 299</u>	<u>66 036</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 114 769	1 214 496
Summa kassa och bank		<u>1 114 769</u>	<u>1 214 496</u>
Summa omsättningstillgångar		1 185 068	1 280 532
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 238 722</u>	<u>16 172 409</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 500	215 500
Reservfond		482 495	482 495
Summa bundet eget kapital		<u>697 995</u>	<u>697 995</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 013 464	1 816 888
Årets resultat		105 108	-803 424
Summa fritt eget kapital		<u>1 118 572</u>	<u>1 013 464</u>
Summa eget kapital		1 816 567	1 711 459
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	12 163 900	13 213 900
Summa långfristiga skulder		<u>12 163 900</u>	<u>13 213 900</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	750 000	750 000
Leverantörskulder		13 423	18 359
Skatteskulder		6 928	5 135
Medlemmarnas reparationsfond		145 312	137 743
Övriga skulder		28 619	39 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	313 973	296 509
Summa kortfristiga skulder		<u>1 258 255</u>	<u>1 247 050</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 238 722</u>	<u>16 172 409</u>

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

Not 1 Årsavgifter	2020	2019
Årsavgifter	2 986 625	2 993 303
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-7 569	-7 569
Summa årsavgifter	2 979 056	2 985 734

Not 2 Fastighetskostnader	2020	2019
Fastighetsförsäkring	59 023	60 074
Förvaltning	134 141	164 911
Kabel-TV	61 326	54 549
Administration	9 000	12 800
Fastighetsskatt	83 090	81 299
Reparationer och underhåll	319 496	1 495 367
Drift och förbrukning	50 799	40 343
Vatten och renhållning	225 223	220 304
Ei	121 107	122 639
Uppvärmning	467 321	491 740
Summa fastighetskostnader	1 530 526	2 744 026

Not 3 Personalkostnader	2020	2019
Styrelsearvode	64 240	63 830
Övriga anställda	8 370	8 370
Summa löner	72 610	72 200
Sociala kostnader	10 068	12 023
Summa personalkostnader	82 678	84 223

Not 4 Räntekostnader	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	211 989	212 678
Räntekostnader, skattekonto	93	-
	212 082	212 678

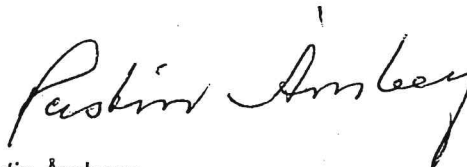
Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	29 977 455	29 977 455	
Utgående anskaffningsvärde	29 977 455	29 977 455	
Ingående avskrivningar	-15 085 578	-14 335 578	
Årets avskrivningar	-1 050 000	-750 000	
Utgående avskrivningar	-16 135 578	-15 085 578	
Redovisat värde	13 841 877	14 891 877	
Taxeringsvärden, byggnader	26 000 000	26 000 000	
Taxeringsvärden, mark	509 000	509 000	
	26 509 000	26 509 000	
Not 6 Pågående byggnation	2020-12-31	2019-12-31	
Vid årets början	-	-	
Nyanskaffning under året	211 777	-	
	211 777	-	
Not 7 Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31	
Fastighetsförsäkring	60 247	52 605	
Telia	10 052	9 038	
Hissab	-	4 393	
Summa förutbetalda kostnader	70 299	66 036	
Not 8 Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31	
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)	9 163 900	10 213 900	
Summa fastighetslån	12 913 900	13 963 900	
<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	12 913 900	1,62%
Avgår nästa års amortering		-750 000	
		12 163 900	
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31	
Upplupna kostnader	97 319	98 407	
Förskottshyror	216 654	198 102	
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 973	296 509	
Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31	
Ställda säkerheter för fastighetslånen:			
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000	
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	

Arvika den 5/5 2021



Ronald Bergström
ordförande




Kerstin Åmberg
kassör

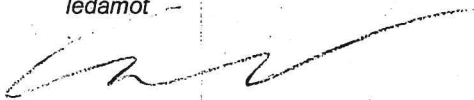
Anneli Carlsson
sekreterare



Annika Örtendahl
ledamot




Gustav Jonsson
ledamot



Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/5 2021



Göran Wennberg



Sven-Inge Eriksson

Kommentarer till årsbokslutet 2020

Bra att ha en långsiktig strategi för justering av hyra med hänsyn till kommande underhållsåtgärder så är det bättre att ha en låg hyresökning årligen istället för en kraftig sådan vid behov

Föreningen har i likhet med många andra föreningar en avskrivning av byggnader som motsvarar den amortering man gör under året. I år har detta medfört att avskrivningen är 300 tkr högre än tidigare då en extraamortering gjordes under året. Man bör överväga om man istället ska använda sig av en fast avskrivningsprocent som sammantaget speglar den förslitning som sker av fastigheten. Med hänsyn till att vissa områden såsom t.ex yttertak och fönster och fasad måste åtgärdas mkt tidigare än t.ex fastighetens stomme så bör man ta hänsyn till avskrivningstiderna. En vägd planerlig avskrivning kan ligga mellan 2.2-3,5% av anskaffningsvärdet.

Överväg om man via stadgeändring ska avsluta den inre rep.fonden och betala ut saldot till medlemmarna.

För att få en bra framförhållning av kommande underhållsbehov är det bra om föreningen om det inte redan finns upprättar en underhållsplan. Den ger också ett stöd i budgeteringen av hyresjusteringar.



Sven-Inge Eriksson

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Freden Org.nr 772000-0236

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freden för år 2020-01-01 -2020-12-31

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vi har planerat och utfört 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freden för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorans ansvar

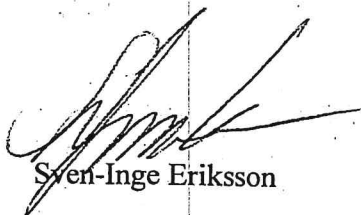
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

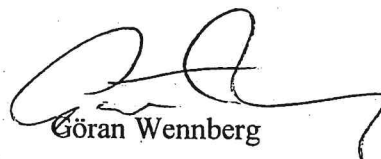
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Arvika den 12 maj 2021



Sven-Inge Eriksson



Göran Wennberg