

Årsredovisning för

Brf Freden

717600-0904

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Freden, 717600-0904 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten Luthagen 68:3 i Uppsala är fullvärdeförsäkrad hos If. Föreningens fastighet byggdes 1946. Värdeår 1946.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 2,232 kvm, varav 2,232 kvm utgör lägenhetsyta, och det finns 40st bostadsrätter i föreningen, dessutom finns 14 st. parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|------|------------------|
| 10st | 1 rum och kök |
| 10st | 1 rum och kokvrå |
| 10st | 2 rum och kök |
| 10st | 4 rum och kök |

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan. En ny underhållsplan som sträcker sig från 2015-2025 har tagits fram.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Elektricitet | 1996 |
| Tak | 1997 |
| Balkongrenovering | 1999 |
| Stam- & badrumsrenovering | 2004 |
| Hissmaskiner | 2004 |
| Fönster och Fasad | 2009-2010 |
| Målning trapphus | 2011 |
| Entrégård & parkeringplats | 2014 |

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Jomo Byggservice.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos patent- och registreringsverket sedan den 16 april 1996 liksom den ekonomiska planen sedan 1 november, 1945. Stadgarna har omarbetats och är gällande sedan november 2004.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-04-07. Styrelsen har mellan stämmorna haft 10 stycken protokollförda sammanträden.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har under den berörda perioden haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|-------------|
| Daniel Czermak-Wänn | Ordförande |
| Petter Wichman | Sekreterare |
| Anna Wennerström | Ledamot |
| Oskar Westerstrand | Ledamot |
| Karin Wiik | Suppleant |
| Sophia Holm | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Christian Wallenborg har varit revisor, suppleant har varit Ingrid Uhnoo.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2015-07-01 med 1%

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årets resultat har följt budgeten väl. Som föregående år har ränteläget varit mycket gynnsamt och föreningen har haft låga räntekostnader. 2015 varit ett relativt varmt år vilket givit något lägre uppvärmningskostnader jämfört med budget

Under 2015 har följande hänt

- Fällning av björken på bakgården pga skaderisk.
- Byte städbolag till RenJämt AB. Har ökat kostnaderna för städ.
- Byggt nytt staket mot Waldenströmska som del i renovering av gården och enligt avtal.
- Stampsplning av samtliga avloppsrör utfördes av Ragnsells AB.
- Montering av väggfasta cykelställ på entrégården.
- Föreningskväll under hösten inträffade
- Container för grovsopor fanns på gården två veckor under september månad. Under kvällen rensades allmänna utrymmen, övergivna cyklar kasserades. Föreningen bjöd samtliga deltagare på efterföljande middag.
- Totalt har 12 ansökningar om uthyrning i andra hand godkänts. Noteras att flertalet av dessa är förlängningar, och det faktiska antalet uthyrda lägenheter är lägre.
- Total har 1 lägenhet gått till försäljning under 2015.

Planerad verksamhet under kommande år

Under kommande år planeras att fortsätta arbeta med att upprätta en plan för bättre hantering av hushållsavfall vilket framför allt innebär planering av miljöhus eller sopskåp. I tillägg fortsätter arbetet med att planera för byte av lägenheternas ytterdörrar.

Utöver detta planeras följande:

- Polering av golvytor i trapphusen.
- Bygga av trall för takterrassen.
- Lansering av hemsidan som förberetts.
- Utgivning av föreningens ABC, en samling frågor och svar om föreningen till för medlemmarna.

Medlemsinformation

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 75 | 73 |
| Tillkommande medlemmar | 2 | 10 |
| Avgående medlemmar | -3 | -8 |
| Summa | 74 | 75 |

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 489 | 1 459 | 1 463 | 1 438 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 156 | 138 | 97 | 39 |
| Soliditet, % | 22 | 19 | 17 | 18 |
| Kassalikviditet, % | 97 | 56 | 90 | 126 |
| Underhållsfond, tkr | 1 087 | 987 | 984 | 981 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 3 496 | 3 595 | 3 693 | 3 929 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta, kr | 650 | 639 | 637 | 629 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,99 | 2,60 | 3,30 | 3,40 |

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <i>Till föreningsstämmans föfogande står följande medel</i> | |
| balanserat resultat | 445 781 |
| årets resultat | 155 754 |
| Totalt | 601 535 |
| | |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs | 100 000 501 535 |
| Totalt | 601 535 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 488 898 | 1 458 695 |
| Övriga rörelseintäkter | | -23 | - |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 1 488 875 | 1 458 695 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -803 209 | -738 702 |
| Övriga externa kostnader | | -81 295 | -85 695 |
| Personalkostnader | 4 | -21 034 | -41 485 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6 | | -270 333 | -246 998 |
| Summa rörelsekostnad | | -1 175 871 | -1 112 880 |
| Rörelseresultat | | 313 004 | 345 815 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 122 | 138 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -157 373 | -208 016 |
| Summa finansiella poster | | -157 251 | -207 878 |
| Resultat efter finansiella poster | | 155 753 | 137 937 |
| Resultat före skatt | | 155 753 | 137 937 |
| Årets resultat | | 155 753 | 137 937 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 9 775 683 | 9 755 013 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 47 063 | 59 613 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | - | 269 668 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 9 822 746 | 10 084 294 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 822 746 | 10 084 294 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 11 692 | 1 340 |
| Övriga fordringar | | 16 566 | 17 484 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | - | 36 371 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 28 258 | 55 195 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 396 230 | 210 499 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 396 230 | 210 499 |
| Summa omsättningstillgångar | | 424 488 | 265 694 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 247 234 | 10 349 988 |

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 183 259 | 183 259 |
| Upplåtelseavgift | 332 500 | 332 500 |
| Reservfond | 22 000 | 22 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 086 617 | 986 617 |
| Summa bundet eget kapital | 1 624 376 | 1 524 376 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 445 781 | 407 844 |
| Årets resultat | 155 753 | 137 937 |
| Summa fritt eget kapital | 601 534 | 545 781 |

Summa eget kapital

2 225 910

2 070 157

Långfristiga skulder

9

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 584 275 | 7 803 815 |
| Summa långfristiga skulder | 7 584 275 | 7 803 815 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 219 540 | 219 540 |
| Leverantörsskulder | 7 833 | 84 922 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 209 676 | 171 554 |
| Summa kortfristiga skulder | 437 049 | 476 016 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 247 234

10 349 988

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

2015-12-31

2014-12-31

Övriga ställda panter och därmed jämföriga säkerheter

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 397 631 | 10 397 631 |
| Summa ställda säkerheter | 10 397 631 | 10 397 631 |

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

| | |
|------------------------------|---|
| Soliditet | <i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i> |
| Kassalikviditet | <i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i> |
| Lån per kvm bostadsyta | <i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | <i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> |
| Genomsnittlig skuldränta | <i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i> |

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Byggnader | 50 |
| Stamreovering | 54 |
| Markanläggning | 20 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Not 2 Föreningens intäkter

| | <i>2015-01-01- 2015-12-31</i> | <i>2014-01-01- 2014-12-31</i> |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Garage och p-platser | 36 300 | 26 800 |
| Årsavgifter | 1 450 476 | 1 427 304 |
| Kravavgift | 2 121 | 1 260 |
| Överlåtelseavgift | - | 3 330 |
| Öresutjämning | 1 | 1 |
| Summa | 1 488 898 | 1 458 695 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 114 339 | 105 729 |
| Städ | 17 235 | - |
| Sotning | - | 1 375 |
| Hissbesiktning | 3 329 | 3 214 |
| Övriga fastighetskostnader | 27 429 | - |
| Reparationer | 58 002 | 57 130 |
| Serviceavtal | 31 413 | 28 637 |
| El | 24 053 | 27 921 |
| Fjärrvärme | 331 448 | 317 168 |
| Vatten | 50 069 | 55 332 |
| Sophämtning | 50 182 | 48 564 |
| Fastighetsförsäkring | 33 253 | 31 817 |
| Kabel-Tv | 12 739 | 13 134 |
| Fastighetsskatt | 49 718 | 48 681 |
| Summa | 803 209 | 738 702 |

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar: | 17 598 | 34 400 |
| Totala löner och ersättningar | 17 598 | 34 400 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 436 | 7 085 |
| Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter | 21 034 | 41 485 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 12 699 316 | 12 699 316 |
| - Nyanskaffningar | 278 453 | |
| | 12 977 769 | 12 699 316 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -2 944 302 | -2 700 442 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -257 784 | -243 861 |
| | -3 202 086 | -2 944 303 |
| Utgående redovisat värde på byggnad och mark | 9 775 683 | 9 755 013 |

Taxeringsvärde

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad: | 15 600 000 | 15 600 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 10 400 000 | 10 400 000 |
| | 26 000 000 | 26 000 000 |

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Bostäder: | 26 000 000 | 26 000 000 |
|-----------|------------|------------|

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 278 163 | 215 413 |
| - Nyanskaffningar | - | 62 750 |
| Utgående anskaffningsvärde | 278 163 | 278 163 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -218 551 | -215 413 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -12 549 | -3 138 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -231 100 | -218 551 |
| Utgående redovisat värde | 47 063 | 59 612 |

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Vid årets början | 269 668 | |
| Investeringar | | 269 668 |
| Omklassificeringar | -269 668 | |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 269 668 |

Not 8 Eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Reserv- fond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> | | | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 183 259 | 332 500 | 22 000 | 986 617 | 407 844 | 137 937 | 2 070 157 |
| <i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i> | | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | | 100 000 | | | 100 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | 37 937 | -137 937 | -100 000 |
| Årets resultat | | | | | | 155 753 | 155 753 |
| Belopp vid årets utgång | 183 259 | 332 500 | 22 000 | 1 086 617 | 445 781 | 155 753 | 2 225 910 |

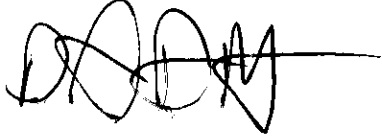
Not 9 Långfristiga skulder

| | Ränta% 2015-12-31 | Lånets omsättnings- dag | Amorteringar år 2015 enl låneavtal | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|---|----------------------|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i> | | | | | |
| Stadshypotek | 3,70 | 2017-10-30 | 3 360 | 326 020 | 329 380 |
| Swedbank | 1,21 | Rörligt | 50 000 | 1 065 500 | 1 115 500 |
| Swedbank | 3,00 | 2015-12-18 | 64 780 | 2 607 345 | 2 672 125 |
| Swedbank | 1,13 | Rörligt | 51 400 | 2 017 450 | 2 068 850 |
| Swedbank | 1,13 | Rörligt | 50 000 | 1 787 500 | 1 837 500 |
| Totalt | | | 219 540 | 7 803 815 | 8 023 355 |

Underskrifter

Uppsala 2016- 04 - 25

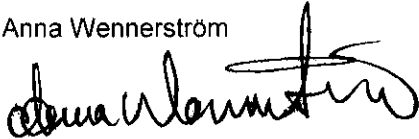
Daniel Czermak-Wänn



Petter Wichman



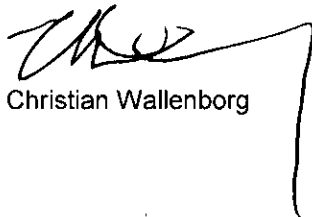
Anna Wennerström



Oskar Westerstrand



Min revisionsberättelse har lämnats 2016 0402



Christian Wallenborg

Likviditetsanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2015-01-01- 2015-12-31 | 2014-01-01- 2014-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 313 004 | 345 815 |
| Erhållna räntor | 122 | 138 |
| Erlagda räntor | -157 373 | -208 016 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 270 334 | 246 998 |
| | <u>426 087</u> | <u>384 935</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 426 087 | 384 935 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar | 26 938 | 8 069 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder | -38 968 | 33 871 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 414 057 | 426 875 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | - | -62 750 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -8 785 | -269 668 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -8 785 | -332 418 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -219 540 | -219 540 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -219 540 | -219 540 |
| Årets kassaflöde | 185 732 | -125 083 |
| Likvida medel vid årets början | 210 498 | 335 582 |
| Likvida medel vid årets slut | 396 230 | 210 499 |