

Årsredovisning 2016

För
Brf Freden



Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Freden

717600-0904

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Freden, 717600-0904 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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 boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 232 kvm. Det finns 40 st. bostadsrätter i föreningen och 14 st. parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

10 st.	1 rum och kök
10 st.	1 rum och kokvrå
10 st.	2 rum och kök
10 st.	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
Trall & möblemang takterass	2016

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 2016-04-25. Styrelsen har mellan stämmorna haft 11 st. protokollförda sammanträden.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har under den berörda perioden haft följande sammansättning:

Oskar Westerstrand	Ordförande
Kristian Rolfsen Sandsborg	Ledamot
Fanny Flobrant	Ledamot

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 och Ingrid Uhnoo har varit suppleant.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrad under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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

Årsavgifterna planeras att höjas med 1% från och med 1 juni 2017. Detta för att följa föreningens investeringsplan och ökade kostnader.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat har följt budgeten väl med undantag av ett fåtal avvikelser. Kostnad för fastighetsreglering vid köpet av tomt från Waldenströmska var ej budgeterat, vilket förklarar avvikelsen för 6550 Konsultarvoden. Skrapningen av stengolven i trapphusen blev mer omfattande än planerat, vilket förklarar avvikelsen för 4120 Städ. En mindre avvikelse för 7110 Styrelsearvode kan härledas till att arvode för en styrelseledamot under perioden 2014/2015 betalades ut under 2016. I övrigt har årets resultat följt budgeten väl. Likt föregående år har ränteläget varit mycket gynnsamt och föreningen har haft mycket låga räntekostnader.

Under 2016 har följande hänt:

- Lansering av föreningens ABC
- Polering/skrapning av golvytor i trapphusen
- Bygga av trall för takterassen samt nytt möblemang
- Renovering av entrépartier samt nya skrapmattor
- Byte av golvmattor samt renovering ytskikt hissar
- Föreningskväll under hösten. Container för grovsopor fanns på gården två veckor under september månad. Under kvällen rensades allmänna utrymmen och föreningen bjöd samtliga deltagare på efterföljande middag i styrelserummet.

Totalt har 4 ansökningar om uthyrning i andra hand godkänts varav 2 är förlängningar.

Totalt har 9 lägenheter gått till försäljning under 2016.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	74	75
Tillkommande medlemmar	19	2
Avgående medlemmar	-11	-3
Summa	82	74

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 510	1 489	1 459	1 463
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	156	138	97
Soliditet, %	22	22	19	17
Kassalikviditet, %	110	97	56	90
Underhållsfond, tkr	1 187	1 087	987	984
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 398	3 496	3 595	3 693
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	653	650	639	637
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,99	2,60	3,30

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i 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	1 086 617	445 781	155 753	2 225 911
<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					55 754	-155 753	-100 000
Årets resultat						10 119	10 119
Belopp vid årets utgång	183 259	332 500	22 000	1 186 617	501 535	10 119	2 236 030

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	501 535
årets resultat	10 119
Totalt	511 654
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	10 119
	501 535
Totalt	511 654

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 510 459	1 486 776
Övriga rörelseintäkter		8 381	2 099
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 518 840</u>	<u>1 488 875</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-954 269	-803 209
Övriga externa kostnader		-121 857	-81 295
Personalkostnader	4	-77 879	-21 034
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-270 390	-270 333
Summa rörelsekostnad		<u>-1 424 395</u>	<u>-1 175 871</u>
Rörelseresultat		<u>94 445</u>	<u>313 004</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 551	-157 373
Summa finansiella poster		<u>-84 326</u>	<u>-157 251</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>10 119</u>	<u>155 753</u>
Resultat före skatt		<u>10 119</u>	<u>155 753</u>
Årets resultat		<u>10 119</u>	<u>155 753</u>

cW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 517 843	9 775 683
Inventarier, verktyg och installationer	6	34 513	47 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 552 356</u>	<u>9 822 746</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 552 356</u>	<u>9 822 746</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 878	11 692
Övriga fordringar		15 682	16 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 479	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>66 039</u>	<u>28 258</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		486 799	396 230
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>486 799</u>	<u>396 230</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>552 838</u>	<u>424 488</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 105 194</u>	<u>10 247 234</u>

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		515 759	515 759
Reservfond		22 000	22 000
Fond för yttre underhåll		1 186 617	1 086 617
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 724 376</u>	<u>1 624 376</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		501 535	445 781
Årets resultat		10 119	155 753
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>511 654</u>	<u>601 534</u>
Summa eget kapital		<u>2 236 030</u>	<u>2 225 910</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 364 743	7 584 275
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 364 743</u>	<u>7 584 275</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		219 536	219 540
Leverantörsskulder		103 547	7 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 338	209 676
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>504 421</u>	<u>437 049</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 105 194</u>	<u>10 247 234</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	94 446	313 004
Erhållna räntor	225	122
Erlagda räntor	-84 551	-157 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 389	270 333
	<u>280 509</u>	<u>426 086</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280 509	426 086
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-37 781	26 938
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	67 377	-38 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 105	414 056
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-8 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-8 785
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-219 536	-219 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-219 536	-219 540
Årets kassaflöde	90 569	185 731
Likvida medel vid årets början	396 230	210 499
Likvida medel vid årets slut	486 799	396 230

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	47 250	36 300
Årsavgifter	1 457 664	1 450 476
Överlåtelseavgift	5 545	-
Summa	1 510 459	1 486 776

aw

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	81 949	114 339
Städ	124 134	17 235
Hissbesiktning	3 429	3 329
Övriga fastighetskostnader	75 000	27 429
Reparationer	57 497	58 002
Serviceavtal	32 222	31 413
EI	31 075	24 053
Fjärrvärme	358 642	331 448
Vatten	51 481	50 069
Sophämtning	41 388	50 182
Fastighetsförsäkring	33 608	33 253
Kabel-Tv	13 124	12 739
Fastighetsskatt	50 720	49 718
Summa	954 269	803 209

Not 4 Personalkostnader

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	59 499	17 598
Totala löner och ersättningar	59 499	17 598
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 380	3 436
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	77 879	21 034

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 977 769	12 699 316
- Nyanskaffningar		278 453
	12 977 769	12 977 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 202 086	-2 944 302
- Årets avskrivning enligt plan	-257 839	-257 783
	-3 459 925	-3 202 085
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	9 517 844	9 775 684

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Luthagen 68:3</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	16 200 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark:	13 000 000	10 400 000
	<u>29 200 000</u>	<u>26 000 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	29 200 000	26 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	<u>278 163</u>	<u>278 163</u>
Utgående anskaffningsvärde	278 163	278 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-231 100	-218 551
- Årets avskrivning enligt plan	<u>-12 550</u>	<u>-12 550</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-243 650	-231 101
Utgående redovisat värde	<u>34 513</u>	<u>47 062</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
	2016-12-31				
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	3,70	2017-10-30	3 360	322 660	326 020
Swedbank	0,84	3-mån	50 000	1 015 500	1 065 500
Swedbank	0,92	3-mån	64 776	2 542 569	2 607 345
Swedbank	0,92	3-mån	51 400	1 966 050	2 017 450
Swedbank	0,92	3-mån	<u>50 000</u>	<u>1 737 500</u>	<u>1 787 500</u>
Totalt			219 536	7 584 279	7 803 815

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	<u>10 735 500</u>	<u>10 397 631</u>
Summa ställda säkerheter	10 735 500	10 397 631

Eventalförpliktelser Inga Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett sedan räkenskapsårets slut men föreningen planerar att under 2017:

- Byta till säkerhetsdörrar
- Målning av parkeringsrutor
- Nytt sophus/kärlekskåp
- Montering av LED-belysning med rörelsedetektorer i trapphus och källare
- Uteplats på baksidan

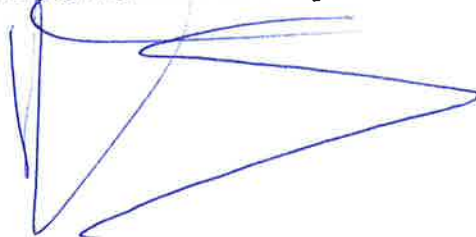
Underskrifter

Uppsala 2017 - 04 - 11

Oskar Westerstrand



Kristian Rolfsen-Sandsborg



Fanny Flobrant



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10



Christian Wallenborg