

Årsredovisning 2017

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

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Freden, 717600-0904 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 fastighet

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
Nya säkerhetsdörrar	2017

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 2017-04-26. Styrelsen har mellan stämmorna haft 11 st. protokollförda sammanträden.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har under den berörda perioden haft följande sammansättning:

Kristian Rolfsen Sandsborg	Ordförande
Oskar Westerstrand	Ledamot
Fanny Flobrant	Ledamot
Camilla Billstrand	Ledamot
Marcus Pihl	Ledamot
Anders Olsson	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.

Revisor och revisorssuppleant

Christian Wallenborg	revisor
Ingrid Uhnöo	revisorsuppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % fr. o m 1/7 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 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 för 2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat har följt budgeten mycket väl. Utfallet för föreningens fastighetskostnader blev betydligt lägre än väntat, vilket mestadels är hänförligt till att bytet till säkerhetsdörrar upphandlades billigare än väntat. Föreningen har även i år haft mycket låga räntekostnader.

I samband med att föreningen höjde belåningen i förbindelse med bytet till säkerhetsdörrar gjordes även en omstrukturering av upptagna lån. Föreningens lånebild har förändrats i samband med att flertalet mindre lån hos Swedbank har ersatts av två större lån. Ett med kortare räntebindning (1år) och ett med något längre räntebindning (5år). Styrelsen bedömer att detta är ett bra sätt att minska den finansiella risken vid framtida räntehöjningar.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	80	72
Tillkommande medlemmar	7	20
Avgående medlemmar	-11	-12
Summa	76	80

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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 513	1 512	1 489	1 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-531	10	156	138
Soliditet, %	17	22	22	19
Kassalikviditet, %	119	110	97	56
Underhållsfond, tkr	1 197	1 187	1 087	987
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 548	3 398	3 496	3 595
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	656	653	650	639
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,09	1,99	2,60

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	1 186 617	501 535	10 119	2 236 030
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll				10 119			10 119
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					0	-10 119	-10 119
Årets resultat						-530 507	-530 507
Belopp vid årets utgång	183 259	332 500	22 000	1 196 736	501 535	-530 507	1 705 523

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	501 535
årets resultat	-530 507
Totalt	-28 972
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	2 903
	-31 875
Totalt	-28 972

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 512 934	1 504 914
Övriga rörelseintäkter		7 789	13 926
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 520 723</u>	<u>1 518 840</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 527 452	-954 269
Övriga externa kostnader		-105 370	-121 857
Personalkostnader	4	-65 024	-77 879
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-270 451	-270 390
Summa rörelsekostnad		<u>-1 968 297</u>	<u>-1 424 395</u>
Rörelseresultat		<u>-447 574</u>	<u>94 445</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		976	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 909	-84 551
Summa finansiella poster		<u>-82 933</u>	<u>-84 326</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-530 507</u>	<u>10 119</u>
Resultat före skatt		<u>-530 507</u>	<u>10 119</u>
Årets resultat		<u>-530 507</u>	<u>10 119</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 259 943	9 517 843
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 963	34 513
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 281 906</u>	<u>9 552 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 281 906</u>	<u>9 552 356</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	13 878
Övriga fordringar		13 855	15 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 426	36 479
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>51 281</u>	<u>66 039</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		681 254	486 799
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>681 254</u>	<u>486 799</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>732 535</u>	<u>552 838</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 014 441</u>	<u>10 105 194</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		515 759	515 759
Medlemsinsatser		22 000	22 000
Reservfond		1 196 736	1 186 617
Fond för yttre underhåll		<u>1 734 495</u>	<u>1 724 376</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>		501 535	501 535
Balanserat resultat		-530 507	10 119
Årets resultat		<u>-28 972</u>	<u>511 654</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
		<u>1 705 523</u>	<u>2 236 030</u>
Summa eget kapital			
<i>Långfristiga skulder</i>	7	7 694 487	7 364 743
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>7 694 487</u>	<u>7 364 743</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>			
<i>Kortfristiga skulder</i>		225 000	219 536
Övriga skulder till kreditinstitut		85 697	103 547
Leverantörsskulder		53	-
Skatteskulder		1 164	-
Övriga skulder		302 517	181 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>614 431</u>	<u>504 421</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>			
		<u>10 014 441</u>	<u>10 105 194</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-447 574	94 446
Erhållna räntor	976	225
Erlagda räntor	-83 909	-84 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 451	270 389
	<u>-260 056</u>	<u>280 509</u>
	-260 056	280 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	14 757	-37 781
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	104 546	67 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-140 753</u>	<u>310 105</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 919 487	
Amortering av låneskulder	-7 584 279	-219 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>335 208</u>	<u>-219 536</u>
Årets kassaflöde	<u>194 455</u>	<u>90 569</u>
Likvida medel vid årets början	<u>486 799</u>	<u>396 230</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>681 254</u>	<u>486 799</u>

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>Ar</i>
Byggnader	50
Stamreovering	54
Markanläggning	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Garage och p-platser	47 950	47 250
Årsavgifter	1 464 984	1 457 664
Summa	1 512 934	1 504 914

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	75 645	81 949
Städ	47 143	124 134
Hissbesiktning	3 499	3 429
Övriga fastighetskostnader	2 225	75 000
Reparationer	40 931	57 497
Reparation byggnad	751 125	-
Serviceavtal	33 364	32 222
EI	27 812	31 075
Fjärrvärme	356 522	358 642
Vatten	51 101	51 481
Sophämtning	39 544	41 388
Fastighetsförsäkring	33 325	33 608
Kabel-Tv	12 616	13 124
Fastighetsskatt	52 600	50 720
Summa	1 527 452	954 269

Not 4 Personalkostnader

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	49 000	59 499
Totala löner och ersättningar	49 000	59 499
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 024	18 380
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	65 024	77 879

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 977 769	12 977 769
	<u>12 977 769</u>	<u>12 977 769</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 459 925	-3 202 086
- Årets avskrivning enligt plan	-257 901	-257 840
	<u>-3 717 826</u>	<u>-3 459 926</u>
 Utgående redovisat värde på byggnad och mark	9 259 943	9 517 843

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Luthagen 68:3</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark:	13 000 000	13 000 000
	<u>29 200 000</u>	<u>29 200 000</u>
 Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	29 200 000	29 200 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	278 163	278 163
Utgående anskaffningsvärde	278 163	278 163
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-243 650	-231 100
- Årets avskrivning enligt plan	-12 551	-12 550
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-256 201</u>	<u>-243 650</u>
 Utgående redovisat värde	21 962	34 513

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,80	2022-09-23	125 000	3 971 987	-
Swedbank	0,89	2018-10-25	100 000	3 947 500	-
Stadshypotek				-	322 660
Swedbank				-	1 015 500
Swedbank				-	2 542 569
Swedbank				-	1 966 050
Swedbank				-	1 737 500
Totalt			225 000	7 919 487	7 584 279

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	9 308 500	10 735 500
Summa ställda säkerheter	9 308 500	10 735 500

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett sedan räkenskapsårets slut men föreningen planerar att under 2018:

- Byta ut dörrarna till vind och källare
- Byta ut kärskåp/avfallsskåp för avfallssortering
- Byta ut utemöblerna på baksidan

Underskrifter

Uppsala 2018 - -

Kristian Rolfsen Sandsborg

Oskar Westerstrand

Fanny Flobrant

Marcus Pihl

Camilla Billstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2018

Christian Wallenborg