

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

Handwritten signatures:
JT
m
Er
EB

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 38 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 25 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och näringsidkare. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3154 kvm, varav 2712 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2008 i enlighet med Lagen om energideklaration.

Årlig kostnad för löpande drift av fastigheten beräknas 2016 vara ungefär 1 300 000kr.

Under de närmaste åren bedömer styrelsen att det framförallt kommer att behövas en renovering av hissinstallationer och vidare underhåll av källare. I övrigt erfordras löpande underhåll för att motverka normalt slitage och på längre sikt en renovering av fasad och tak.

Styrelsen bedömer att de planerade underhållsåtgärderna för 2016 kommer att kunna finansieras med befintliga medel.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln samt teknisk förvaltning från SBC sades upp. Avtalet löper ut 2016-01-31. Ny förvaltare har upphandlats. Fastighetsförvaltningen tas över av Nordstaden AB med start 1 april 2016, fast jouravgift ingår samt två driftmöten per år.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Thai Enjoy AB, 47 kvm + 38 kvm, 2014.12.01-2017.11.30

Thai Enjoy AB, 32 kvm + 30 kvm, 2014.12.01-2017.11.30

Frisörerna B-M o Anders Ahl, 25 kvm, 2014.10.01-2017.09.30

Tahi Enjoy AB, 5 kvm, Gasolförråd 2014.12.01-2017.11.30

BGA Videoproduktion AB, 97 kvm, 2014.04.01-2017.03.31

Number One Sushi, 45 kvm + 30 kvm, 2016.03.01-2019.02.29

Abboud Adam - Restaurang, 45 kvm + 30 kvm, 2014.11.01-2017.10.31

Föreningen har även en källarlokal på ca 20 kvm som idag inte är uthyrd.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 442 kvm vilket motsvarar 14% (442/3154) av fastighetens totalyta.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar av 40 möjliga.

Under året har 2 överlåtelser skett. 2 ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit till styrelse. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Information till medlemmarna

Skriftlig information i form av ett nyhetsbrev delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Viss information kan även finnas på föreningens hemsida.

Nya avtal

Nytt avtal med Nordstaden gällande tekniskförvaltning och fastighetsskötsel skrevs. Börjar gälla 2016-04-01

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2015.05. haft följande sammansättning:

Ordförande:	Eva Gustafsson
Ledamot:	Erwin Brandt
Ledamot:	Ingrid Wodelius
Ledamot:	Kerstin Overödder
Ledamot:	Daniel Molnstedt
Ledamot:	Joakim Thelin
Suppleant:	Kjell Viktorin
Suppleant:	Paula Parijs

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening. Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1,5 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB

Internrevisor Anders Lennerdahl, Fredsgatan 11

Valberedning

Carla Teleki-Andrae och Paula Parijs, Fredsgatan 11

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2005.08.22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installationen av ny ventilation i lokalerna, samt renoveringen av imkanalerna i restaurangerna, slutfördes och var färdigbesiktigad 2015-04-01. Kostnaderna finansierades med likvida medel.

Alla balkonger renoverades under perioden 2015-04-14-- 2015-07-24 genom Proguard Betongreparationer AB. Större delen av kostnaderna finansierades med ett nytt lån på 2 000 000kr.

Avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med SBC avslutades.

Bägge tvättmaskinerna, samt torktummlaren har bytts ut i tvättstugan på Fredsgatan 13. Frånluftskanalerna i bägge tvättstugorna har rengjorts av sotarna.

Påbörjat renovering av källarlocal i F11. Skall byggas om till förråd, för uthyrning till medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen utreder installation av bergvärme med syfte att få ner fastighetens uppvärmningskostnad.

Styrelsen planerar iordningställande av parkeringen. Asfaltering, ny belysning samt installation av elstolpar, för att möjliggöra laddning av elbilar, ingår i planeringen. Beslut om föreningen skall installera bergvärme eller inte skall tas innan parkeringen kan iordningsställas. Parkeringen är det ställe man planerar att borra på.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Föreningens ekonomi

Resultatet år 2015 visar på -120 132kr. Budgeterat var -241 701kr. Resultatet anses vara bra, med tanke på de stora avskrivningarna som görs. Totala avskrivningar för år 2015 var 906 402kr.

För att finansiera ny ventilation i lokalerna och de nya balkongerna, var det nödvändigt för föreningen att ta ett nytt lån på 2 000 000kr.

I slutet av året hade dock föreningen gott om likvida medel. Därför amorterades 700 000kr på lånet.

Styrelsen jobbar aktivt med att hålla koll på alla kostnader. Bl.a. har föreningen mycket bra räntor på befintliga lån. Vid utgången av 2015 var räntan på befintliga lån 0,80%.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs för närvarande med 1 243 kr per bostadslägenhet samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Förmögensvärde

Det totala förmögensvärdet per 2015.12.31 36 415 489 kr

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nordstaden AB. Avtalet förlängs ett år i taget till en kostnad av 74 377kr per år.

Nyckeltal 2015

Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	$36\,415\,489 / 2\,712 = 13\,428$ kr/kvm
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	$1\,427\,628 / 2\,712 = 527$ kr/kvm
Lån per kvm bostadsyta kr	$17\,800\,000 / 2\,712 = 6563$ kr/kvm
Insats per kvm bostadsyta kr	$32\,796\,182 / 2\,712 = 12\,093$ kr/kvm
Genomsnittlig skuldränta %	$210\,183 / 17\,800\,000 = 1,18$ %
Fastighetens belåningsgrad %	$17\,800\,000 / 52\,571\,542 = 33,86$ %
Kassalikviditet	$948\,396 / 443\,213 = 213,98$ %

Flerårsjämförelse*

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 246 182	2 238 118	2 192 085	2 172 154	2 142 150
Balansomslutning	52 371 543	51 248 559	51 487 439	51 469 621	51 525 915
Soliditet (%)	65,16	66,82	66,94	67,00	67,00
Kassalikviditet (%)	213,98	427,92	282,67	185,00	225

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-1 292 986
reservering till yttre fond enligt stadgarna	-153 714
årets resultat	<u>-120 132</u>
	-1 566 832
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-1 566 832</u>
	-1 566 832

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

x
Kb H
La m N
ES

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>2 246 182</u>	<u>2 238 118</u>
		2 246 182	2 238 118
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-121 637	-119 930
Drift	2	-891 063	-930 729
Administrationskostnader	3	-152 488	-128 944
Fastighetsskatt		-86 100	-85 060
Avskrivningar	4,5	<u>-906 172</u>	<u>-906 171</u>
		-2 157 460	-2 170 834
Rörelseresultat		88 722	67 284
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 358	6 827
Räntekostnader		<u>-210 212</u>	<u>-292 074</u>
		-208 854	-285 247
Resultat efter finansiella poster		-120 132	-217 963
Årets resultat		<u>-120 132</u>	<u>-217 963</u>

HT
CE om M
Ea EP

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	4	51 273 534	49 070 973
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>149 613</u>	<u>37 533</u>
		51 423 147	49 108 506

Summa anläggningstillgångar

51 423 147

49 108 506

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 877	0
Skattefordran		8 280	9 320
Övriga fordringar		16 417	16 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>89 098</u>	<u>87 911</u>
		121 672	113 466

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>826 724</u>	<u>2 026 587</u>
Summa kassa och bank		826 724	2 026 587

Summa omsättningstillgångar

948 396

2 140 053

SUMMA TILLGÅNGAR

52 371 543

51 248 559

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' mark.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		32 796 182	32 796 182
Upplåtelseavgifter		1 603 394	1 603 394
Yttre fond		<u>1 295 586</u>	<u>1 141 872</u>
		35 695 162	35 541 448
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 446 700	-1 075 023
Årets resultat		<u>-120 132</u>	<u>-217 963</u>
		-1 566 832	-1 292 986
Summa eget kapital		<u>34 128 330</u>	<u>34 248 462</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	<u>17 800 000</u>	<u>16 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		17 800 000	16 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 696	54 374
Övriga skulder		121 106	120 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>237 411</u>	<u>325 614</u>
Summa kortfristiga skulder		443 213	500 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 371 543	51 248 559
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>20 206 000</u>	<u>20 206 000</u>
		20 206 000	20 206 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga X

JT Kb
M PM
Ea ES

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och inventarier	10

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	128 844	128 844
	Hysesintäkter lokaler	526 560	527 088
	Hysesintäkter p-platser	89 913	89 990
	Årsavgifter bostäder	1 459 692	1 459 692
	Fastighetsskatt	26 004	26 004
	Övrigt	15 169	6 500
		<u>2 246 182</u>	<u>2 238 118</u>
Not 2	Drift	2015	2014
	El	69 539	65 670
	Fjärrvärme	337 320	351 123
	Vattenavgifter	86 823	86 585
	Sophämtning	103 858	96 936
	Städning	34 200	39 765
	Snöröjning	24 107	7 267
	Förvaltningsarvode	160 456	149 658
	Fastighetsförsäkring	25 771	24 454
	Övrigt	48 989	109 271
		<u>891 063</u>	<u>930 729</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' mark and the name 'M. J. Jönsson'.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Administration	2015	2014		
Revisionsarvoden	23 492	15 313		
Styrelsearvoden	65 000	63 233		
Lagstadgade soc.avgifter	18 302	17 954		
Övrigt	45 694	32 444		
	<u>152 488</u>	<u>128 944</u>		
Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	52 798 959	52 798 959		
Årets inköp	3 099 758	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 898 717	52 798 959		
Ingående avskrivningar	-3 727 986	-2 830 790		
Årets avskrivningar	-897 197	-897 196		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 625 183	-3 727 986		
Utgående redovisat värde	51 273 534	49 070 973		
Redovisat värde byggnader	38 004 342	35 801 781		
Redovisat värde mark	13 269 192	13 269 192		
	<u>51 273 534</u>	<u>49 070 973</u>		
<i>Taxeringsvärde</i>				
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	51 238 000	51 238 000		
varav byggnader:	28 898 000	28 898 000		
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	133 490	133 490		
Årets inköp	121 055	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 545	133 490		
Ingående avskrivningar	-95 957	-86 982		
Årets avskrivningar	-8 975	-8 975		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 932	-95 957		
Utgående redovisat värde	149 613	37 533		
Not 6 Eget kapital				
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	32 796 182	1 603 394	1 141 872	-1 292 986
Reservering yttre fond enl stadgar			153 714	-153 714
Årets resultat				-120 132
Belopp vid årets utgång	<u>32 796 182</u>	<u>1 603 394</u>	<u>1 295 586</u>	<u>-1 566 832</u>

HT
M WO
OM
SO ER

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder		2015-12-31	2014-12-31
	<i>Lån</i>	<i>Tid och villkor</i>		
	Fastighetslån	160330 0,8%	16 500 000	16 500 000
	Fastighetslån	160315 0,8%	1 300 000	0
			<hr/> 17 800 000	<hr/> 16 500 000

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

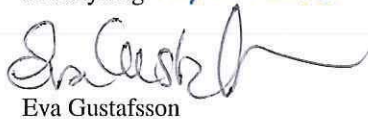
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Sundbyberg 11/5 2016



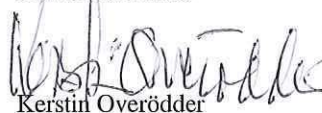
Eva Gustafsson



Daniel Molnstedt



Erwin Brandt



Kerstin Overödder

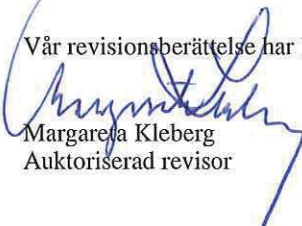


Inger Wodelius



Joakim Thelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2016



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Anders Lennerdahl
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fredsgatan 11 och 13 769606-1170

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsgatan 11 och 13 för år 2015.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.


Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. 

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Stockholm den 12 maj 2016


Anders Lennerdahl
Lekmannarevisor