allabrf.se

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Freden

Org nr 772000-0236

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Innehåll:

	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	9

allabrf.se

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Freden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magnus Neij	Ordförande
Bertil Svensson	Kassör
Jan-Olof Jarebo	Sekreterare
Marianne Bergmark	Ledamot
Sten Gustafsson	Ledamot

I tur att avgå är Magnus Neij, Bertil Svensson, Jan-Olof Jarebo, Marianne Bergmark och Sten Gustafsson

Styrelsesuppleanter

Ingela Nilsson
Ronald Bergström
Mayvor Berg

Revisorer

Ingela Bergström
Sven-Inge Eriksson

Revisorssuppleant

Lars-Erik Jansson

Valberedning

Birgit Eriksson

Föreningen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2016.

allabrf.se

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen består av två hus och en affärslokal med följande adresser:
Lilla Tingsgatan 43A-45A
Källgatan 18A-20B
Repslagaregatan 19

Brf. Freden, fastighetsbeteckning Freden 9, har 57 lägenheter, varav:

Antal	kvm.yta	total yta
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	**Tidigare ägare**
Stefan Grundel	Christoffer Aronsson
Sofie Olsson	Anna Spetsmark
Erling Svensson	Lena Gathe
Tore Asp	Anna Åhren
Karin/Börje Karlsson	Kaj Snellman dbo
Lenitha Fredriksson	Ingrid Hölerman
Kerstin/Gunnar Seleskog	Paul Stolt

Affärslokalen är uthyrd till Vuxenskolan.

allabrf.se

Förvaltning

Fastighetsskötseln har varit utlagd på entreprenad till Högvalta Maskin och Keyline Städ.

Bokföring, bokslut och deklarationsupprättande sköts av Westra Wermlands Sparbank.

Underhåll

En hiss i 43A har renoverats/byggts om under 2016.
Asfaltsarbeten har utförts på södra sidan av Källgatehuset.

Renovering/ombyggnad av 6 hissar är planerat/beställt 2017-2018. Total beräknad kostnad är MSEK 4,4 för dessa.

Ekonomi

Hyresnivå 2016: 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 (á 150kr/mån)

Affärslokalen är uthyrd till Vuxenskolan. Hyran låg på 63.000 kr för 2016.

Ingen hyreshöjning är planerad för år 2017 då budgeten är i balans.

Eventuell hyreshöjning för år 2018 kan komma att behövas beroende på utvecklingen av drifts-, underhålls- och räntekostnaderna under 2017.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter	2 974	2 974	2 970	2 992
Resultat efter finansiella poster	-102	673	525	508
Soliditet	20%	19%	16%	14%

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Belopp vid årets ingång	215 500	381 500	2 899 814	673 292	**4 170 106**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Avsättning till reservfond		33 665	-33 665		**-**
Balanseras i ny räkning			673 292	-673 292	**-**
Årets resultat				-102 461	**-102 461**
Belopp vid årets utgång	215 500	415 165	3 539 441	-102 461	**4 067 645**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 436 980, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfonden	33 665
Balanseras i ny räkning	3 403 315
Summa	3 436 980

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016*	*2015*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 974 164	2 974 330
Summa rörelseintäkter		2 974 164	2 974 330
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 028 858	-1 229 877
Personalkostnader	3	-87 911	-84 814
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-812 499	-895 830
Summa rörelsekostnader		-2 929 268	-2 210 521
Röreiseresultat		44 896	763 809
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	3 586	3 720
Räntekostnader fastighetslån		-150 943	-94 237
Summa finansiella poster		-147 357	-90 517
Resultat efter finansiella poster		-102 461	673 292
Årets resultat		-102 461	673 292

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 058 677	17 871 176
Summa materiella anläggningstillgångar		17 058 677	17 871 176
Summa anläggningstillgångar		17 058 677	17 871 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Div fordran		–	5 880
Skattefordringar		16 780	12 597
Förutbetalda kostnader	6	9 006	64 853
Summa kortfristiga fordringar		25 786	83 330
Kassa och bank		3 600 434	3 630 978
Summa kassa och bank		3 600 434	3 630 978
Summa omsättningstillgångar		3 626 220	3 714 308
SUMMA TILLGÅNGAR		20 684 897	21 585 484
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 500	215 500
Reservfond		415 165	381 500
Summa bundet eget kapital		630 665	597 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 539 441	2 899 814
Årets resultat		-102 461	673 292
Summa fritt eget kapital		3 436 980	3 573 106
Summa eget kapital		4 067 645	4 170 106
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	15 339 000	15 901 503
Summa långfristiga skulder		15 339 000	15 901 503
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	7	750 000	999 996
Leverantörskulder		108 484	114 778
Medlemmarnas reparationsfond		130 840	137 189
Övriga skulder		41 250	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	247 678	231 912
Summa kortfristiga skulder		1 278 252	1 513 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 684 897	21 585 484

allabrf.se

Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Byggnaderna avskrives med belopp motsvarande årets amortering på fastighetslånen.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Årsavgifter	*2016*	*2015*
Årsavgifter	2 981 733	2 981 899
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-7 569	-7 569
Summa årsavgifter	2 974 164	2 974 330

Not 2 Fastighetskostnader	*2016*	*2015*
Fastighetsförsäkring	55 826	53 515
Förvaltning	139 168	147 755
Kabel-TV	54 196	54 160
Administration	15 440	14 940
Fastighetsskatt	59 489	63 682
Reparationer och underhåll	844 196	92 455
Drift och förbrukning	40 125	27 707
Vatten och renhållning	205 976	199 904
El	101 848	97 236
Uppvärmning	512 594	478 523
Summa fastighetskostnader	2 028 858	1 229 877

Not 3 Personalkostnader	*2016*	*2015*
Styrelsearvode	63 650	61 650
Övriga anställda	10 770	12 570
Summa löner	74 420	74 220
Sociala kostnader	13 491	10 594
Summa personalkostnader	87 911	84 814

allabrf.se

Not 4 Ränteintäkter	*2016*	*2015*
Ränteintäkter bank	3 481	3 620
Skattekonto	105	100
Summa ränteintäkter	3 586	3 720

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Ingående anskaffningsvärde	29 977 455	29 977 455
Utgående anskaffningsvärde	29 977 455	29 977 455
Ingående avskrivningar	-12 106 279	-11 210 449
Årets avskrivningar	-812 499	-895 830
Utgående avskrivningar	-12 918 778	-12 106 279
Redovisat värde	17 058 677	17 871 176
Taxeringsvärden, byggnader	15 035 000	16 246 000
Taxeringsvärden, mark	3 803 000	4 020 000
	18 838 000	20 266 000

Not 6 Förutbetalda kostnader	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Fastighetsförsäkring	–	55 826
Telia	9 006	9 027
Summa förutbetalda kostnader	9 006	64 853

Not 7 Fastighetslån	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	750 000	999 996
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	3 000 000	3 999 984
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	12 339 000	11 901 519
Summa fastighetslån	16 089 000	16 901 499

Långivare per bokslutsdagen	*Villkorsändringsdag*	*Skuldbelopp*	*Räntesats*
Westra Wermlands Sparbank	bund 1mån	10 052 837	1,25%
Westra Wermlands Sparbank	bund 1mån	6 036 163	0,75%
Avgår nästa års amortering		-750 000	
		15 339 000	

Ställda säkerheter för Fastighetslån	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000
Summa fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Räntekostnader	481	160
Soc arb avgifter	–	7 965
Förskottshyror	247 197	223 787
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 678	231 912

Arvika den / 2017

Magnus Neij
ordförande

Bertil Svensson
kassör

Jan-Olof Jarebro
sekreterare

Marianne Bergmark
ledamot

Sten Gustafsson
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2017

Ingela Bergström

Sven-Inge Eriksson