

---

# Årsredovisning

**RB BRF FRIHETEN**  
**1/9 2015 - 31/8 2016**  
**Org nr 702002-1692**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## Dagordning enligt § 25 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF FRIHETEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2015-09-01 - 2016-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening).

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Friheten 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 260 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Kolbäcksgård 1-33 och 6-36 i Bagarmossen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-01-01 med en årlig avgäld på 876 100 kr. Dock utgår en särskild nedsättning de första två åren om 155 000 kr år ett respektive 77 500 kr år två.

### Lägenhetsfördelning:

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
32	13	104	83	25	3

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
91	45	39

Total bostadsarea: 15 575 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 1 413 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 189 068 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 174 786 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### **Avtal**

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Vinterväghållning
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
Fastighetsägarna	Fastighetskötsel
Harmoni Städ AB	Trapphusstädning
Renhållningsförvaltningen	Hushållssopor
Hans Andersson Recycling	Grovsopor
Otis AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Ownt	Bredband
Securitas	Jour

Efter den senaste stämman 2016-02-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Harriet Holmgren	Ordförande	Stämman	2017
Mikael Hjälle	Vice ordförande	Stämman	2018
Petronella Foultier	Ledamot	Stämman	2017
Pål Øiaas	Ledamot	Stämman	2018
Tove Hägg	Ledamot	Stämman	2018
Clarence Kopparberg	Ledamot	Stämman	2017
David Isaksson	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Isabella Silberfeldt Unger		Stämman	2018
Marlene Söderqvist Neijber		Stämman	2017
Niklas Damm		Stämman	2017
Peeter Mihkla		Stämman	2018
Leif Rundgren		Riksbyggen	

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

##### **Ordinarie revisorer**

Lars Palm	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

##### **Revisorssuppleanter**

Dan Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

##### **Valberedning**

Ninni Ericsson	Sammanställande	Stämman
Martin Nyblom		Stämman

##### **Studieorganisatör, ombud intresseföreningen**

Clarence Kopparberg	Studieorganisatör	Styrelsen
---------------------	-------------------	-----------

##### **Vicevärd**

Thomas Adermärk	Vicevärd	Styrelsen
-----------------	----------	-----------



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 738 tkr och planerat underhåll för 2 057 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 173 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 044 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Nytt sopsystem	2011
Renovering av tvättstuga, Kolbäcksgård 12	2011
Renovering av tvättstuga, Kolbäcksgård 33	2012
Installation av bredband	2012
Målning av takplåt	2013
Målning av entrédörrar	2013
Spolning och filmning av avlopp i källarplan	2013
Upprustning föreningslokal	2013-2014
Målning av trapphus och byte av armaturer	2013-2015
Byte av samtliga avloppsrör i höghusets källare	2014
Värmearbeten; byte av radiatorventiler m.m.	2014
Va/sanitet/värme	2014-2015
Fasader/tak	2014-2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utomhusbelysning	99
Tvättstuga	811
Sopsortering	79
Ventilation	18
Värme	43
Sanitet (relining)	810
Markytor	123
Övriga utgifter	74

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining (liggande avloppsstammar)	2016-2022	Alla hus utom 14, 24-36
Värme och vatten	2017-2022	
Takarbeten	2017-2019	
Planteringar	2020	
El	2020-2025	
Fläkt (Kolbäcksgård 14)	2020	

I resultatet ingår avskrivningar med 1 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 044 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategori-regelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 322 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Ordförandebrev

### Vad har hänt på Kolbäcksgård under året?

Miljöförbättringar och underhåll fortsätter.

Renoveringen av tvättstugorna i nummer 30 blev klara under året. Därmed är alla tvättstugorna på Gränden renoverade och äldre maskiner är utbytta.

Utomhusbelysningen är bytt till modern armatur som drar mindre energi liksom belysningen i trapphusen. Därigenom har föreningens energiförbrukning minskat.

Vi införde separat insamling av matsopor i bruna påsar av flera skäl. Våra kompoststationer håller på att bli uttjänta och vi har på senare år producerat mer kompost än vi gör av med. Nu går det både att lämna matavfall som blir till biogas eller att fortsätta kompostera.

De liggande avloppsstammarna i källaren i mitthuset nr 30-36 relinades, vilket var mycket behövligt. Planering för relling i övriga läghus pågår. I höghuset har det gjorts tidigare.

Nya termostatventiler finns installerade på alla element och brandvarnarna i alla lägenheter har fått nya batterier installerade av vicevärden.

Vi fick en överraskning när vi läste Stockholms stads förslag till ny plan för Bagarmossen - Skarpnäck. Där fanns förslag att bygga ett hus på föreningens parkeringsplats! Styrelsen och flera medlemmar invände mot detta i skrivelser till kommunen. I det omarbetade förslaget var huset på parkeringsplatsen borta.

Alla våra samarbetspartners inom Riksbyggen har bytts under året – kundansvarig, styrelseledamot, styrelsesuppleant, teknisk förvaltare och ekonom.

Den ändring av föreningens stadga, som två stämmor har beslutat, godkändes inte av Riksbyggen, eftersom de kräver att föreningen ansluter sig till Riksbyggens nya normalstadga i sin helhet – och inte bara gör en mindre ändring, som föreningen önskade. Trots att Riksbyggen under hela processen haft en ledamot i styrelsen har informationen inte framförts till styrelsen. Det är alltså den gamla stadgan som fortfarande gäller.

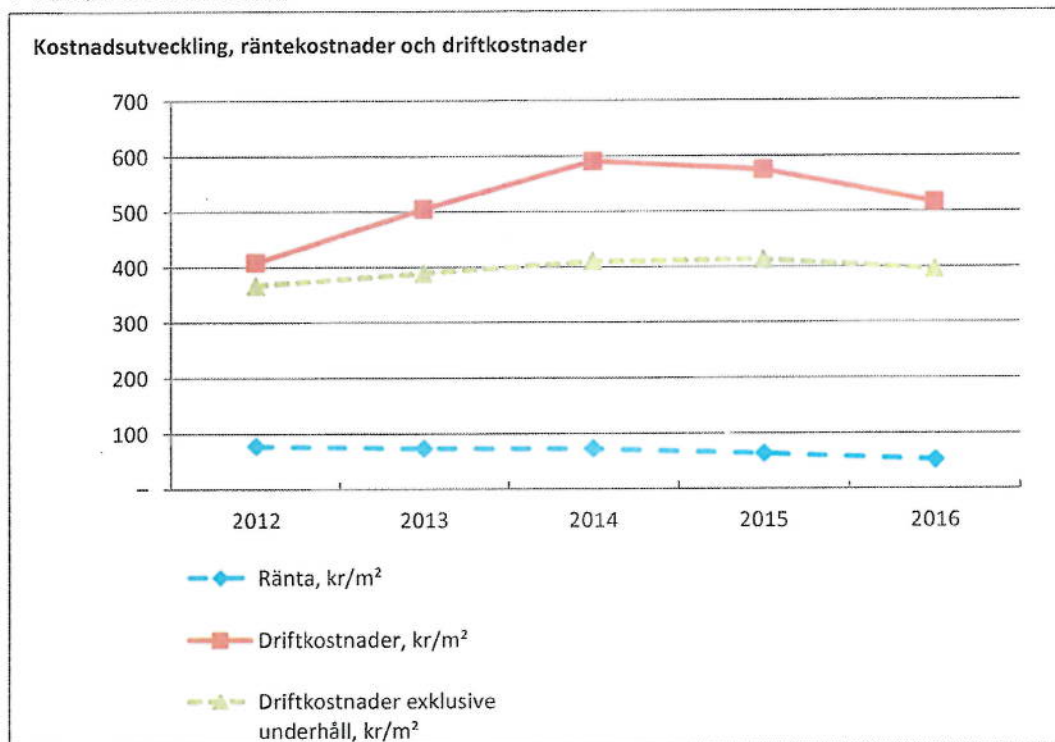
Omsättningen på lägenheter i föreningen är fortsatt hög. Framförallt är det de minsta lägenheterna som byter ägare. Det märks att Bagarmossen och inte minst Kolbäcksgård är populärt.

Stort tack till alla styrelseledamöter, vicevärd, valberedning, revisorer och till alla i trädgårdsgruppen, och cykelgruppen för ert betydelsefulla arbete under året! Tack också till alla trevliga och positiva medlemmar i föreningen, som bidrar till att göra styrelseuppdraget stimulerande!

Harriet Holmgren



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	11 946	11 763	11 640	11 490	11 265
Resultat efter finansiella poster	711	- 1 194	- 1 693	- 261	1 224
Resultat exklusive avskrivningar	2 044	139	- 360	912	2 383
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	0	- 2 055	- 1 760	- 398	1 183
Balansomslutning	48 262	47 572	49 109	51 224	51 699
Soliditet	19%	18%	20%	22%	22%
Likviditet	403%	314%	268%	264%	258%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	730	718	711	701	688
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	517	575	591	505	409
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	396	413	410	389	367
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	51	63	73	73	77
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 196	2 199	2 210	2 223	2 248

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

*K*



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 498 255
Årets resultat före fondförändring	711 386
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 044 000
Årets försäkringskostnader av underhållsfond	<u>2 056 988</u>
Summa överskott	3 222 630

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	2 722 630

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

*h*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 945 796	11 763 377
Övriga rörelseintäkter	2	780 335	265 563
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>12 726 132</u>	<u>12 028 940</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifkostnader	3	-8 777 381	-9 767 137
Övriga externa kostnader	4	- 791 351	- 764 422
Personalkostnader	5	- 293 981	- 319 364
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 333 089	-1 333 089
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-11 195 802</u>	<u>-12 184 012</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 530 329</b>	<b>- 155 072</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Riksbyggen	7	35 880	690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 875	31 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 871 698	-1 071 521
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 818 943</u>	<u>-1 039 185</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>711 386</b>	<b>-1 194 257</b>
<b>Årets resultat</b>	18	<u>711 386</u>	<u>-1 194 257</u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	40 378 203	41 646 977
Inventarier, verktyg och installationer	11	291 841	356 156
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 670 044</b>	<b>42 003 133</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	390 000	7 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>390 000</b>	<b>7 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 060 044</b>	<b>42 010 633</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	100	10 432
Övriga fordringar	14	177 783	138 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	342 111	352 282
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>519 994</b>	<b>500 826</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	2 150 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>2 150 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	6 681 711	2 910 718
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 681 711</b>	<b>2 910 718</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 201 706</b>	<b>5 561 543</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 261 750</b>	<b>47 572 176</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		442 222	442 222
Underhållsfond		5 500 463	5 513 451
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>5 942 685</u>	<u>5 955 673</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 511 243	3 692 512
Årets resultat		711 386	-1 194 257
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 222 630</u>	<u>2 498 255</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>9 165 314</b></u>	<u><b>8 453 928</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	<u>37 310 249</u>	<u>37 349 315</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>37 310 249</u>	<u>37 349 315</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	20	314 278	287 671
Skatteskulder	21	18 349	—
Övriga skulder	22	5 479	3 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>1 448 081</u>	<u>1 477 486</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 786 187</u>	<u>1 768 934</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>48 261 750</b></u>	<u><b>47 572 176</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>45 928 000</u>	<u>45 928 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>45 928 000</u>	<u>45 928 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga