

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Kenneth Idman	Ledamot
Catarina Jarehammar	Ledamot
Christoffer Karlsson	Ledamot
Lise Müller Isaksson	Ledamot
Olof Nyberg	Ledamot
Gustav Rådström	Ledamot

Maria Therese Eriksson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Therese Eriksson, Kenneth Göran Johannes Idman, Catarina Maria Jarehammar, Thomas Christoffer Karlsson, Lise Müller Isaksson, Karl Martin Olof Nyberg och Per Gustav Rådström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Bofeldt Ordinarie Extern

Handwritten signatures and initials: U, AN, R, CE, 21, KL.

Valberedning

Marcus Isaksson
Per Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-26. Extra stämma med anledning av uppdatering i stadgar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredhälls Gård 3	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

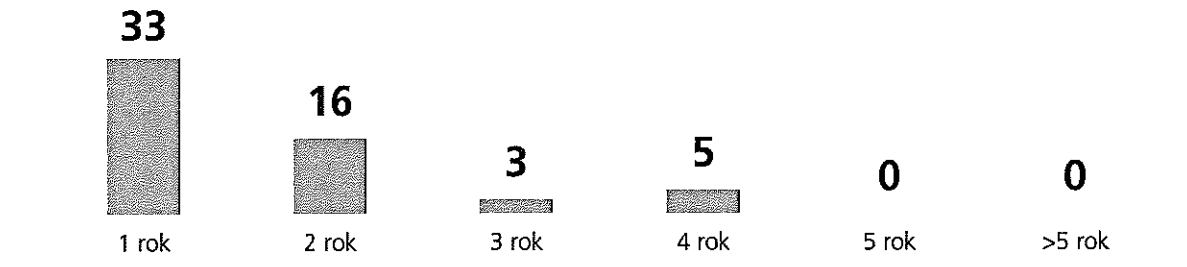
Fastighetens värdeår är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 928 m², varav 2 799 m² utgör lägenhetsyta och 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkitektkontoret	129 m ²	2014-09-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010-04-19 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2014	Upphandling 2013. Omfattande dränering av hela huset under 2014
Tvättstuga	2014	Utbytta maskiner, tumlare och torkskåp
OVK	2013 - 2014	Besiktning 2013, brister åtgärdas 2014
Balkonger	2012 - 2013	Arbetet slutfördes under 2013, med garantitid om fem år.
Installation av fibernät	2011	
Säkerhetsdörrar	2011	

U R u
Kl on 21

Planerat underhåll	År
Åtgärd av skador på huvudledning i bottenplatta	2015
Målning av piskbalkonger och staket	2015
Renovering av Entréportar och dörrar	2015-2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Trappstädning	Städpoolen
Låsservice	Hornsplans låsservice
Grovsopor	Hans Andersson recycling
Hushållssopor	Trafikkontoret
Hissar	Hissgruppen AB
Årlig hissinspektion	Inspecta
Fjärrvärme, elhandel, elnät	Fortum
Vatten	Stockholm vatten
Bredband	Com Hem
VVS	.
Tvättstuga	Driftia

Övrig information

Föreningens medlemmar städar gemensamt vår och höst. I samband med arbetet umgås man också över lite mat.

Föreningens ekonomi

Dräneringskostnaden belastade verksamhetsåret och är en orsak till ett negativt resultat för föreningen. Samtidigt blev kostnaderna för OVK-åtgärder dyrare än beräknat. Bägge posterna är långsiktiga åtgärder och något som tryggar framtiden för föreningen.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10 procent från 1:a januari 2015. Detta för att föreningens ekonomi ska bli stabilt framöver.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-04-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 102 330	843 071
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 967 146	1 947 941
Finansiella intäkter	1 188	1 352
Minskning korta fordringar	26 504	0
Lägenhetsupplåtelser	-3 798 160	0
	0	0
Kapitaltillskott	3 824 017	0
Ökning av föreningens lån	2 000 000	700 000
Ökning av korta skulder	535 393	3 977
	4 556 088	2 653 270

g R ch ON gl
kl

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar
Finansiella kostnader
Investeringar i fastigheten
Ökning av korta fordringar

2 584 335
323 864
797 563
0

1 515 661
465 762
306 590
105 998

3 705 762

2 394 011

KASSA VID ÅRETS SLUT

1 952 656

1 102 330

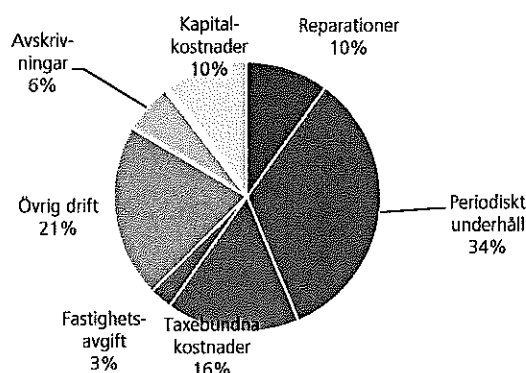
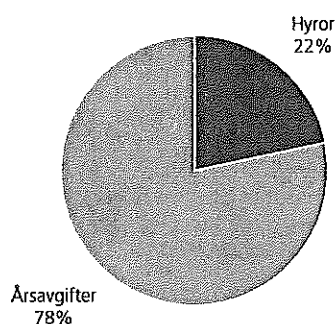
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

850 326

259 259

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetens år har, förutom löpande underhåll, dränering av hela fastigheten genomförts samt brister i samband med OVK-besiktning som utfördes 2013 åtgärdats. Föreningen har rustat upp tvättstugan med nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Avtal med Balcona har tecknats om att fyra lägenheter ska öppna upp sina dörrar mot befintliga balkonger under 2015. Förhandling om nytt avtal har påbörjats gällande hyreslokalen där befintligt avtal slutar gälla per sista september 2015.

Händelser efter året

Under 2015 planeras byte av huvudledning i fastighetens bottenplatta samt eventuellt byte/upprustning av grenstammar till lägenheter på mark- och källarplan. Fyra lägenheter ska öppna upp sina dörrar mot befintliga balkonger.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 68 st

Förändring från föregående år: 0

G R CH ON GI
KL

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	572	552	554
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 295	1 296	1 439	1 701
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 183	6 432	6 169	6 169
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	123	163	185	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	30	27	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	159	215	197
Soliditet (%)	80	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 123	-172	-287	-604
Nettoomsättning (tkr)	1 967	1 947	1 918	2 014

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 799 m² bostäder och 129 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 123 342
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-862 002
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 628
summa ansamlad förlust	-2 024 972

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	500 000
att i ny räkning överförs	-1 524 972

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

G R CH ON GI
KL

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 973 154	1 954 181
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-6 008	-6 240
		1 967 146	1 947 941
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 702 369	-449 014
Driftkostnader	Not 4	-647 759	-809 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 870	-169 834
Personalkostnader	Not 6	-91 337	-87 631
Avskrivningar	Not 7	-183 477	-139 993
		-2 767 812	-1 655 654
RÖRELSERESULTAT		-800 666	292 288
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 188	1 352
Räntekostnader		-323 864	-465 762
		-322 676	-464 410
ÅRETS RESULTAT		-1 123 342	-172 123

g R CK ON 21
KL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	98 408 796	97 794 710
	98 408 796	97 794 710
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 408 796	97 794 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 842	1 838
SBC Klientmedel i SHB	1 483 884	0
Övriga fordringar	105 317	117 313
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	14 511
	1 591 042	133 662
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	468 772	734 803
SBC klientmedel i SHB	0	367 527
	468 772	1 102 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 059 814	1 235 992
SUMMA TILLGÅNGAR	100 468 610	99 030 702

g R^{ck} on kl 21

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 780 556	81 578 716
Kapitaltillskott		3 824 017	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	698 140	158 512
		82 302 713	81 737 228
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-901 630	-689 879
Årets resultat		-1 123 342	-172 123
		-2 024 972	-862 002
SUMMA EGET KAPITAL		80 277 741	80 875 226
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 12	0	500 000
		0	500 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 122 000	17 122 000
		19 122 000	17 122 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		268 498	90 430
Skatteskulder		158 699	164 755
Övriga kortfristiga skulder		415 057	2 611
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	226 615	275 680
		1 068 869	533 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 468 610	99 030 702
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	20 122 000	20 122 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

g R ck ok 21
K1

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	1,0%
Fastighetsförbättringar	35 år	2,9%
Tvättstuga	5 år	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 544 587	1 521 757
	Hyror bostäder	243 520	243 520
	Hyror lokaler	101 047	101 154
	Hyror parkering	84 000	87 750
		1 973 154	1 954 181
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hyresrabatt	0	-6 750
	Öresutjämning	-9	-38
	Övriga intäkter	-6 000	548
		-6 008	-6 240

Handwritten notes: G, R, ch, on, 21, KI

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 714	91 496
	Fastighetsskötsel beställning	6 245	17 515
	Snöröjning/sandning	0	1 650
	Städning entreprenad	47 466	44 546
	OVK Obl. Ventilationskontroll	189 050	28 350
	Hissbesiktning	2 710	0
	Myndighetstillsyn	0	980
	Gemensamma utrymmen	666	0
	Gård	1 282	2 979
	Serviceavtal	6 508	6 424
	Förbrukningsmateriel	1 621	2 250
		349 262	196 190
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 662	3 346
	Lokaler	11 140	0
	Tvättstuga	6 961	19 618
	Sophantering/återvinning	4 244	0
	Lås	2 988	1 199
	VVS	23 430	26 744
	Ventilation	139 901	0
	Elinstallationer	15 725	0
	Hiss	0	3 980
	Fasad	11 563	0
	Balkonger/altaner	488	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 798	750
	Vattenskada	90 000	0
		309 900	55 637
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	197 187
	Huskropp utvändigt	1 036 457	0
	Mark/gård/utemiljö	6 750	0
		1 043 207	197 187
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 702 369	449 014
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	45 493	56 620
	Värme	358 714	475 813
	Vatten	33 390	87 221
	Sophämtning/renhållning	49 640	61 736
	Grovopor	13 315	4 474
		500 552	685 864
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 103	31 333
	Kabel-TV	19 095	15 280
	Bredband	0	-2 445
		62 198	44 168
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 009	79 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	647 759	809 182

g R CR
KL 21

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Inkassering avgift/hyra	0	2 400
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	11 686	5 843
	Styrelseomkostnader	7 918	2 944
	Förvaltningsarvode	88 636	86 536
	Förvaltningsarvoden övriga	10 063	0
	Administration	8 966	7 582
	Korttidsinventarier	373	0
	Konsultarvode	3 568	58 979
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 660	5 550
		142 870	169 834
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 500	69 300
	Sociala kostnader	21 837	18 331
		91 337	87 631
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	49 852	49 852
	Förbättringar	133 625	90 141
		183 477	139 993

g R^{cu}
K^{on} gl

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 067 382	93 860 825
	Nyanskaffningar	797 563	4 206 557
	Utgående anskaffningsvärde	98 864 945	98 067 382
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-272 672	-132 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 477	-139 993
	Utgående avskrivning enligt plan	-456 149	-272 672
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 408 796	97 794 710
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 018 000	33 018 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		59 018 000	59 018 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	1 018 000	1 018 000
		59 018 000	59 018 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	10 691
	Kabel-TV	0	3 820
		0	14 511

Not 10	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	77 739 681	-3 798 160	0	81 537 841
	Upplåtelseavgifter	40 875	0	0	40 875
	Kapitaltillskott	3 824 017	3 824 017	0	0
	Fond för yttre underhåll	698 140	539 628	0	158 512
	S:a bundet eget kapital	82 302 713	565 485	0	81 737 228
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-901 630	-39 628	-172 123	-689 879
	Årets resultat	-1 123 342	-1 123 342	172 123	-172 123
	S:a ansamlad förlust	-2 024 972	-1 162 970	0	-862 002
	S:a eget kapital	80 277 741	-597 485	0	80 875 226

Y R ON GI

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	158 512	118 884
	Reservering enligt stadgar	39 628	39 628
	omföring övriga fonder (rep fond enl ek. plan)	500 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	698 140	158 512

Not 12	ÖVRIGA FONDER	2014	2013
	Övriga fonder		
	Vid årets början	500 000	500 000
	lanspråktagande	-500 000	0
	Vid årets slut	0	500 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,258 %	8 272 000	8 272 000	2015-06-22
	Nordea	1,258 %	8 150 000	8 150 000	2015-06-22
	Nordea	1,260 %	2 700 000	0	2015-06-18
	Nordea	2,310 %	0	700 000	löst
	Summa skulder till kreditinstitut		19 122 000	17 122 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			19 122 000	17 122 000	

Q R ch
ku on 21

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	4 477
Värme	0	58 855
Sophämtning	0	2 705
Arvoden	41 897	41 897
Sociala avgifter	10 893	10 893
Ränta	7 062	26 898
Förutbetalda avgifter och hyror	166 763	129 955
	226 615	275 680

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/5 2015



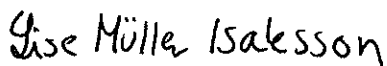
Kenneth Idman
Ledamot



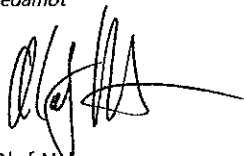
Catarina Jarehammar
Ledamot



Christoffer Karlsson
Ledamot



Lise Müller Isaksson
Ledamot



Olof Nyberg
Ledamot



Gustav Rådström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2015



Martin Bofeldt
Extern revisor



Revisionsberättelse

Brf Fredhälls gård 3, 769618-1846

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fredhälls gård 3 för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

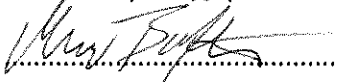
Jag har planerat och genomfört revisionen för att med högsta möjliga säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även sökt bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 26/5 - 2015



Martin Bofeldt