

Brf Fredhälls Gård 3
Rålambsvägen 70
112 56 Stockholm

Årsredovisning
för
Brf Fredhälls Gård 3
769618-1846

Räkenskapsåret
2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Fredhälls Gård 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge förvaltningsberättelse med tillhörande årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari - 31 december 2011.

Föreningen 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredhälls gård 3	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens taxeringsvärde är 61326 000 kr.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2928 kvadratmeter, varav 2799 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 129 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt, 4 lägenheter med hyresrätt och 1 lokal med hyresrätt samt parkeringsplatser för boende.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1rok	2rok	3rok	4rok
33	16	3	5

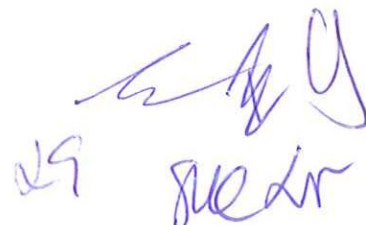
Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010-04-19 och sträcker sig fram till 2022-12-31

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Brolin Ombildning & Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning



Övriga avtal

Fastighetsskötsel, Dante Holmberg
Trappstädning, Christina Filipsson, Städpoolen AB
Grovopor, Hellstens
Hushållssopor, Trafikkontoret
Hissar, Hissgruppen AB
Årlig hissinspektion, Inspecta
Fjärrvärme, elnät, elhandel, Fortum
Vatten, Stockholm Vatten
Bredband, Com hem
Lås, Hornsplans Låsservice
VVS, Söderorts rör
Service tvättstuga, Hushållsservice

Föreningen har bredband via kabelnät-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 st överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 st andrahanduthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Allmännyttans rekommendationer.

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

Andelstalen har ej ändrats sedan fastigheten förvärvades 2010-04-29.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tord Ekberg	Ordförande
Lena Gyllner	Kassör
Catarina Jarehammar	Sekreterare
Gustaf Ekvall	Ledamot
Lina Nilsson	Ledamot
Susanne McCusker	Ledamot
Hans Schlichting	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Bofeldt

Valberedning

Lisa Rindeström
Jan Johansson

Stämmor

Ordinarie 2011-05-31

29 g sve LN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Dagligt underhåll samt upprättande av leverantör- och serviceavtal.

Samtliga lägenheter har erhållit nya säkerhetsdörrar, arbetet utfördes under 2011.

Avtal om trappstädning har upprättats med Städpoolen AB.

Planerade större underhållsarbeten

Kontroll och komplettering dränering av källarytternväggar 2012, 2013.

Renovering av gemensam tvättstuga samt påbörjat byte av maskinpark.

Uppförande av balkonger i samarbete med Balcona utförs under 2012.

Övrig information

Installation av Fibernät till kopplingsbox i Elcentralen i källaren utfört under 2011.

Nytt avtal angående ekonomisk förvaltning med SBC träder i kraft f o m 1 januari 2012.

Nytt avtal angående teknisk förvaltning med SBC träder i kraft f o m 1 april 2012.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	280 007
årets förlust	-603 778
	-323 771

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-323 771
	-323 771

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'U' and 'LN' at the top right, and '29' and 'RUC' at the bottom left.

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	2 014 156	1 279 537
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-96 412	-84 638
Reparationer	3	-416 086	-33 455
Underhåll	4	-635 156	0
Taxebudna kostnader och uppvärmning	5	-613 127	-391 833
Övriga driftskostnader	6	-44 175	-26 819
Fastighetsskatt	7	-87 474	-54 853
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-84 818	-82 210
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-49 519	-33 308
		-2 026 767	-707 116
Rörelseresultat		-12 611	572 421
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-27 986	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	13 569	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-576 750	-213 253
		-591 167	-213 158
Resultat efter finansiella poster		-603 778	359 263
Resultat före skatt		-603 778	359 263
Årets resultat		-603 778	359 263

Lg Gård
Lg Gård

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	93 777 998	93 827 517
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	13 236	13 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 697	19 703
		19 933	32 939
<i>Kassa och bank</i>	16	878 339	1 588 800
Summa omsättningstillgångar		898 272	1 621 739
SUMMA TILLGÅNGAR		94 676 270	95 449 256

G 29 an
Sue

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

77 739 681

77 739 681

Upplåtelseavgifter

40 875

40 875

Föreningens reparationsfond

79 256

39 628

77 859 812

77 820 184

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-280 007

39 628

Årets resultat

-603 778

359 263

-323 771

319 635

Summa eget kapital

77 536 041

78 139 819

Avsättningar

Övriga avsättningar

18

500 000

500 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

16 422 000

16 422 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

20

76 597

96 872

Skatteskulder

21

87 474

0

Övriga kortfristiga skulder

22

1 211

0

Förutbetalda avgifter och hyror

23

3 304

-107 932

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

56 251

182 633

Summa kortfristiga skulder

218 229

387 437

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

94 676 270

95 449 256

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

20 122 000

20 122 000

20 122 000

20 122 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Asättning till föreningens reparationsfond görs med 20:-/kvm * 247 dagar (2928 kvm).

29

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2011	2010
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	-1 475 647	-957 444
Hyror p-platser	-78 000	-52 000
Hyror bostäder	-235 948	-243 533
Hyror lokaler	-53 676	-13 419
Intäkt överlåt/pantsättn	-7 700	-13 144
Debiterad indrivning	-450	-100
Öresutjämning	67	103
Hyror lokaler momspl	-162 801	0
	-2 014 155	-1 279 537

Not 2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel, entrep	27 072	13 500
Fastighetsskötsel enl. be	6 589	0
Städning, entreprenad	23 728	13 982
Gård	646	0
Hissbesiktning	5 197	0
Serviceavtal	2 342	3 283
Hisserviceavtal	16 245	3 000
Serviceavtal värme	5 381	1 794
Förbrukningsmateriel	9 214	10 954
	96 414	46 513

CS
Jg dn
Sue

Not 3 Reparationer

	2011	2010
Lås	17 322	17 354
Tvättstuga	3 348	13 800
VVS	2 853	2 301
Elinstallationer	4 251	0
Byggnad	381 093	0
Hyseslägenheter	6 624	0
Lokaler	595	0
	416 086	33 455

Not 4 Underhåll

	2011	2010
Byggnad	635 156	0
	635 156	0

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2011	2010
Elkostnad	49 238	40 345
Värmekostnader	407 075	263 800
Vattenkostnader	64 740	34 979
Sophämtning	28 800	15 195
Grovsopor	51 834	37 514
Snöröjning	11 440	0
	613 127	391 833

Not 6 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	8 511	17 032
Kabel-TV	14 651	9 787
Självrisk	21 013	0
	44 175	26 819

Handwritten signatures and initials:
A
K
M
S
M

Not 7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	87 474	54 853
	87 474	54 853

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Medlems-/styrelsemöten	0	1 812
Arvode förv avtal	56 250	68 783
Administration	8 294	4 398
Styrelsemöten	2 113	0
Föreningsavg	6 996	0
Korttidsinventarier	11 165	5 850
	84 818	80 843

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011	2010
Avskrivning byggnader	49 519	33 308
	49 519	33 308

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2011	2010
Premievinster	27 986	0
	27 986	0

29
LN
Sull G

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	-6 630	0
Ränteint fr kortfr placer	-6 572	0
Dröjsmålsränta avgift,hy	-367	-95
	-13 569	-95

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Låneräntor - långfristiga	576 750	213 250
	576 750	213 250

Not 13 Byggnader och mark

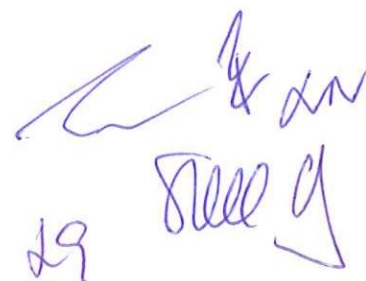
	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 860 825	93 860 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 860 825	93 860 825
Ingående avskrivningar	-33 308	
Årets avskrivningar	-49 519	-33 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 827	-33 308
Utgående redovisat värde	93 777 998	93 827 517

Not 14 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	13 236	13 236
	13 236	13 236

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda kostnader	6 697	19 703
	6 697	19 703


29

Not 16 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Nordea 1513 24 03328	878 339	1 588 800
	878 339	1 588 800

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 739 681	40 875	39 628	-39 628	359 263
Disposition av föregående års resultat:				359 263	-359 263
Årets resultat					-603 778
Belopp vid årets utgång	77 739 681	40 875	39 628	319 635	-603 778

Not 18 Övriga avsättningar

	2011-12-31	2010-12-31
Renoveringsfond förvärv	-500 000	-500 000
	-500 000	-500 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea 3978 85 49926	3,170	2012-02-20	8 272 000	8 272 000
Nordea 3978 85 49942			8 150 000	8 150 000
			16 422 000	16 422 000

Not 20 Leverantörsskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Leverantörsskulder	-76 597	-96 872
	-76 597	-96 872

Not 21 Skatteskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Skatteskulder	-87 474	0
	-87 474	0

Handwritten signatures and initials:
- A large signature: "Eden"
- A signature: "Sally"
- Initials: "29"

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Redovisningskonto moms	-24 293	0
Övriga kortfrist skulder	7 571	0
Balkongavräkning	15 510	0
	-1 212	0

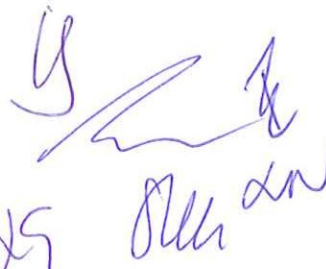
Not 23 Förutbetalda avgifter och hyror

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	3 304	107 932
	3 304	107 932

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övr upplupna kostnader	-56 250	-157 295
	-56 250	-157 295

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

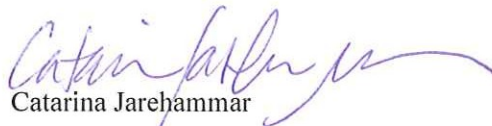

25 2011-12-31

Stockholm den

2012-06-02



Tord Ekberg



Catarina Jarehammar



Lina Nilsson



Lena Gyllner



Gustaf Ekvall



Susanne Mc Cusker

Min revisionsberättelse har lämnats