Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

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.

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.

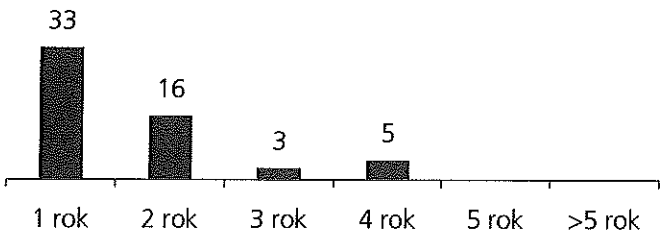
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1994.

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

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Arkitektkontoret	129 kvm	.

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010-04-19 och sträcker sig fram till 2022-12-31. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2012 - 2013	Arbetet slutförs under våren 2013
Installation av fibernät	2011	
Säkerhetsdörrar	2011	

Planerat underhåll	År
Målning av piskbalkonger	2013
Renovering/ombyggnation av tvättstuga	2013
Dränering	2013
Fasadputs	2015
Målning i trapphus	2016

Förvaltning

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	Söderorts rör
Snöröjning	We Serve
Tvättstuga	Driftia

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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:

Lena Gyllner	Ledamot
Malin Alnervik	Ledamot
Katarina Flood	Ledamot
Catarina Jarehammar	Ledamot
Susanne McCusker	Ledamot
Gustaf Ekwall	Ledamot
Hans Schlichting	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Bofeldt	Ordinarie Extern

Valberedning
Tord Ekberg
Jan Johansson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Dagligt underhåll samt upprättande av service- och leverantörsavtal.

Uppförande av balkonger i samarbete med Balcona utfördes 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Slutförande av balkongbygget.

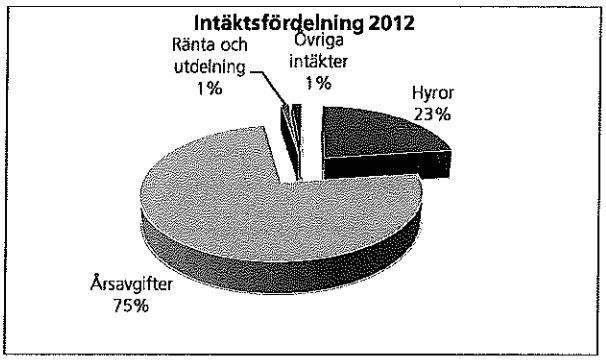
Dränering av husgrund planeras.

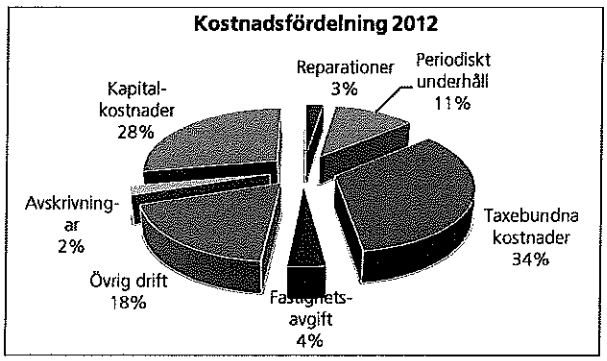
Tvättstuga- renovering och nybyggnation.

Övrig information
Parkeringsavgiften har höjts med 100:-/månad from 130101 och avtalsförhållanden har setts över.

Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:





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

Nyckeltal	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	552	554
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 439	1 701
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 169	6 169
Elkostnad/kvm totalyta	21	17
Värmekostnad/kvm totalyta	185	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	215	197

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-286 852
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-323 771
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 628
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	**-650 251**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
att i ny räkning överförs	**-650 251**

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

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2012**	**2011**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 918 126	2 006 072
Övriga rörelseintäkter		28 929	8 086
		1 947 055	**2 014 158**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-201 422	-107 854
Reparationer		-54 941	-416 086
Periodiskt underhåll		-256 319	-635 156
Taxebundna kostnader		-764 300	-601 687
Övriga driftskostnader		-35 090	-44 175
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-85 605	-87 474
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-144 726	-84 818
Personalkostnader		-34 189	0
Avskrivningar		-49 852	-49 519
		-1 626 445	**-2 026 769**
RÖRELSERESULTAT		**320 611**	**-12 611**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	-27 986
Ränteintäkter		22 739	13 569
Räntekostnader		-630 241	-576 750
Räntebidrag		40	0
		-607 462	**-591 167**
ÅRETS RESULTAT		**-286 852**	**-603 778**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	93 728 146	93 777 998
Pågående byggnation	Not 4	3 899 967	0
		97 628 113	**93 777 998**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**97 628 113**	**93 777 998**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		658	0
Övriga fordringar		13 236	13 236
Förutbetalda kostnader	Not 5	13 770	6 697
		27 664	**19 933**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		126 479	878 339
SBC klientmedel i SHB		716 592	0
		843 071	**878 339**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**870 735**	**898 271**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 498 848**	**94 676 269**

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		81 537 841	77 739 681
Upplåtelseavgifter		40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	Not 7	118 884	79 256
		81 697 600	**77 859 812**
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	280 007
Ansamlad förlust		-363 399	0
Årets resultat		-286 852	-603 778
		-650 251	**-323 771**
SUMMA EGET KAPITAL		**81 047 349**	**77 536 041**
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	500 000	500 000
		500 000	**500 000**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	16 422 000	16 422 000
		16 422 000	**16 422 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		53 045	76 597
Skatteskulder		173 079	87 474
Övriga kortfristiga skulder		14 745	1 212
Upplupna kostnader	Not 10	146 484	56 250
Förutbetalda avgifter och hyror		142 146	-3 304
		529 499	**218 229**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**98 498 848**	**94 676 269**
Ställda säkerheter		20 122 000	20 122 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%

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

Not 1	**2012**	**2011**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 468 488	1 475 647
Hyresintäkter	449 638	530 425
	1 918 126	**2 006 072**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	78 222	27 072
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 176	6 589
Snöröjning/sandning	27 203	11 440
Städning entreprenad	83 147	23 728
Hissbesiktning	2 688	5 197
Myndighetstillsyn	1 870	0
Gård	1 822	646
Serviceavtal	0	23 968
Förbrukningsmateriel	295	9 214
	201 422	**107 854**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	381 093
Hyreslägenheter	7 475	6 624
Lokaler	0	595
Tvättstuga	12 124	3 348
Lås	12 305	17 322
VVS	5 366	2 853
Värmeanläggning/undercentral	8 710	0
Elinstallationer	0	4 251
Hiss	8 211	0
Skador/klotter/skadegörelse	750	0
	54 941	**416 086**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	256 319	635 156
	256 319	**635 156**

Not 2 fortsättning

	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	61 883	49 238
Värme	540 951	407 075
Vatten	78 481	64 740
Sophämtning/renhållning	71 128	28 800
Grovsopor	11 857	51 834
	764 300	**601 687**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 903	8 511
Självrisk	0	21 013
Kabel-TV	15 187	14 651
	35 090	**44 175**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**85 605**	**87 474**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	450	0
Tele och datakommunikation	4 137	0
Inkassering avgift/hyra	12 275	0
Föreningskostnader	2 568	0
Styrelseomkostnader	5 259	2 113
Förvaltningsarvode	84 920	56 250
Förvaltningsarvoden övriga	27 261	0
Administration	6 209	8 294
Korttidsinventarier	0	11 165
Föreningsavgifter	578	6 996
Bostadsrätterna Sverige Ek För	1 070	0
	144 726	**84 818**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	26 900	0
Sociala kostnader	7 289	0
	34 189	**0**
Avskrivningar		
Byggnad	49 852	49 519
	49 852	**49 519**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**1 626 445**	**2 026 769**

Not 3	**2012-12-31**	**2011-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 860 825	93 860 825
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**93 860 825**	**93 860 825**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-82 827	-33 308
Årets avskrivningar enligt plan	-49 852	-49 519
Utgående avskrivning enligt plan	**-132 679**	**-82 827**
Planenligt restvärde vid årets slut	**93 728 146**	**93 777 998**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 572 000	32 572 000
Taxeringsvärde mark	28 752 000	28 754 000
	61 326 000	**61 326 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	1 326 000	1 326 000
	61 326 000	**61 326 000**

Not 4	**2012-12-31**	**2011-12-31**
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad (balkonger)	3 899 967	0
	3 899 967	**0**

Not 5	**2012-12-31**	**2011-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	9 952	0
ComHem	3 818	3 772
Föreningsavgifter BRF NET	0	578
Bravida	0	2 347
	13 770	**6 697**

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	81 537 841	3 798 160	0	77 739 681
Upplåtelseavgifter	40 875	0	0	40 875
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	118 884	39 628	0	79 256
Summa bundet eget kapital	**81 697 600**	**3 837 788**	**0**	**77 859 812**
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-280 007	280 007
Ansamlad förlust	-363 399	-39 628	-323 771	0
Årets resultat	-286 852	-286 852	603 778	-603 778
Summa ansamlad förlust	**-650 251**	**-326 480**	**0**	**-323 771**
Summa eget kapital	**81 047 349**	**3 511 308**	**0**	**77 536 041**

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	79 256	39 628
Reservering enligt stadgar	39 628	39 628
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**118 884**	**79 256**

Not 8
Övriga fonder

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	500 000	0
Ianspråktagande	0	500 000
Vid årets slut	**500 000**	**500 000**

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,910 %	8 272 000	8 272 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,120 %	8 150 000	8 150 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**16 422 000**	**16 422 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 422 000	**16 422 000**	

Not 10	**2012-12-31**	**2011-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
Snöröjning	27 203	0
El	5 529	0
Värme	77 689	0
Sophämtning	2 490	0
Tvättstuga	5 075	0
Ränta	28 498	0
Förvaltningskostnader	0	56 250
	146 484	**56 250**

STOCKHOLM den 13 / 5 2013

Malin Alnervik
Ledamot

Gustaf Ekwall
Ledamot

Katarina Flood
Ledamot

Lena Gyllner
Ledamot

Catarina Jarehammar
Ledamot

Susanne McCusker
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2013

Martin Bofeldt
Extern revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 934 063	1 468 488	0
Hyror bostäder	237 118	239 722	0
Hyror lokaler momspliktiga	100 780	0	0
Hyror lokaler	0	142 967	0
Hyror parkering	62 400	66 950	0
Öresutjämning	0	123	0
Övriga intäkter	0	28 806	0
	2 334 361	**1 947 055**	**0**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-92 310	-78 222	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	-3 000	-6 176	0
Snöröjning/sandning	-12 000	-27 203	0
Städning entreprenad	-45 500	-83 147	0
Hissbesiktning	-5 200	-2 688	0
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 870	0
Gård	-2 000	-1 822	0
Serviceavtal	-24 500	0	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-295	0
	-187 510	**-201 422**	**0**
Reparationer			
Hyreslägenheter	0	-7 475	0
Tvättstuga	0	-12 124	0
Lås	0	-12 305	0
VVS	0	-5 366	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 710	0
Hiss	0	-8 211	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-750	0
Övrigt	-50 000	0	0
	-50 000	**-54 941**	**0**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-256 319	0
Tvättstuga	-500 000	0	0
Balkonger/altaner	-10 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-250 000	0	0
	-760 000	**-256 319**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-69 000	-61 883	0
Värme	-415 200	-540 951	0
Vatten	-87 600	-78 481	0
Sophämtning/renhållning	-88 600	-71 128	0
Grovsopor	-6 000	-11 857	0
	-666 400	**-764 300**	**0**

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 500	-19 903	0
Självrisk	-15 500	0	0
Kabel-TV	0	-15 187	0
	-46 000	**-35 090**	**0**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 560	-85 605	0
	-98 560	**-85 605**	**0**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	-450	0
Tele och datakommunikation	-4 300	-4 137	0
Inkassering avgift/hyra	-12 000	-12 275	0
Föreningskostnader	-2 500	-2 568	0
Styrelseomkostnader	-6 000	-5 259	0
Förvaltningsarvode	-87 700	-84 920	0
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-27 261	0
Administration	-4 000	-6 209	0
Föreningsavgifter	0	-578	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-1 500	-1 070	0
	-128 500	**-144 726**	**0**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-25 900	0
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	0
Arbetsgivaravgifter	-314	-7 289	0
	-1 314	**-34 189**	**0**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-49 850	-49 852	0
	-49 850	**-49 852**	**0**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 988 134**	**-1 626 445**	**0**
RÖRELSERESULTAT	**346 227**	**320 611**	**0**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	7 000	22 686	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-656 880	-630 241	0
Räntebidrag	0	40	0
	-649 880	**-607 462**	**0**
RESULTAT	**-303 653**	**-286 852**	**0**