



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fredhälls Gård 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2017-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Bengtsson	Ledamot
Magnus Ericsson	Ledamot
Johan Lengborn	Ledamot
Pia Myrthil Ericsson	Ledamot
Peter Olivecrona	Ledamot

Caroline Latvaniemi	Suppleant
---------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Bengtsson, Magnus Ericsson, Caroline Latvaniemi, Johan Lengborn, Pia Myrthil Ericsson och Peter Olivecrona.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Bofeldt	Ordinarie Extern	.
----------------	------------------	---

Valberedning

Maria Cramér
Christoffer Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fredhälls Gård 3	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

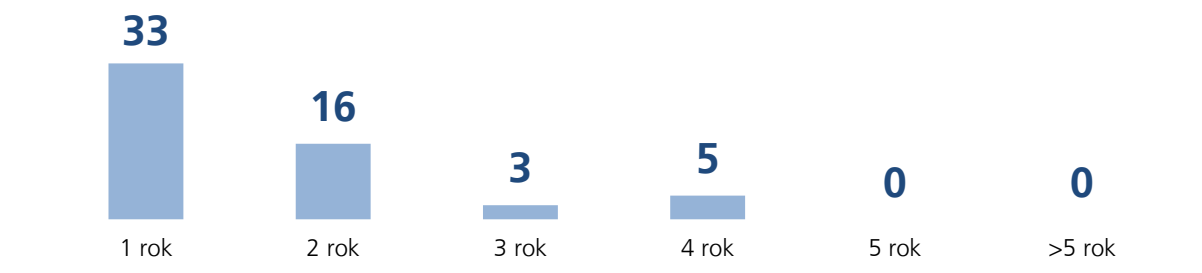
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkoo	129 m ²	2018-09-30
Arkoo	52 m ²	2019-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet	2017	Åtgärder för att öka säkerheten vid takarbeten
Hissar	2017	Byte av mattor i hissarna
Entréer	2017	Oljning av entrépartier
Grund	2017	Bättringsarbeten på grunden
Utemiljö	2017	Målning av staket
Träd	2017	Kronstabilisering av lönnen samt beskärning av övriga träd
Gården	2016	Nytt staket mot grannfastighet, oljning av sopskåp, oljning av plank vid parkering
Tak	2016	Besiktning av taksäkerhet
Träd	2016	Uppbyggnadsbeskärning. Borttagning av döda grenar samt grenar mot fasad
Värmeprojekt	2016	Byte av termostater, injustering av värmen, byte av cirkulationspump, byte av handukstorkare kopplade på VVC
Stambyte bottenplattan	2015	Nya stammar
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Undercentral	2018	Byte av undercentral
Källarplan	2018	Målning i källaren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Energibevakning AB
Trappstädning	Städpoolen
Låsservice	Hornsplans låsservice
Återvinning tidningar & kartong	Veolia Recycling Solutions
Hushållssopor	Stockholm Vatten
Hissbesiktning	Kone Hissar
Fjärrvärme	Fortum
Vatten	Stockholm vatten
TV	Com Hem
Elhandel, elnät	Ellevio

Övrig information

Föreningens medlemmar är tillsammans ansvariga för fastigheten och dess skötsel. Städdagarna som anordnas vår och höst är ett bra tillfälle att engagera sig i föreningens arbete.

Föreningens ekonomi

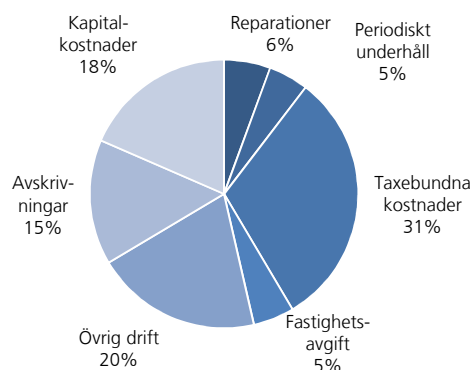
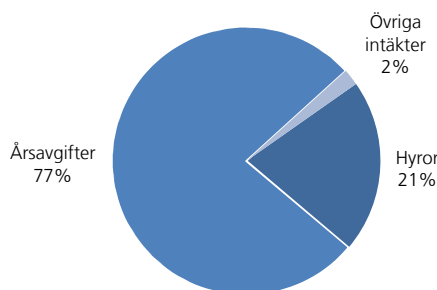
Under 2017 har styrelsen fortsatt arbetet med att säkerställa en långsiktig och stabil ekonomi i föreningen. Underhållsplanen som togs fram 2015 är ett viktigt redskap för att ha kontroll på reparationer och underhåll som är nödvändiga för att bibehålla fastigheten i gott skick. Arbeten som planeras enligt underhållsplanen ska i första hand finansieras av överskott från verksamheten. Under 2017 har de kostnadsbesparingar styrelsen vidtog under 2016 samt de senaste årens avgiftsökningar gett resultat, varför föreningen kan uppvisa ett positivt resultat för 2017.

Under 2017 har ytor på källarplanet omdisponerats så att tomma lokaler kunnat hyras ut för att öka föreningens intäkter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 849 035	1 682 304
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 477 480	2 313 997
Finansiella intäkter	467	2 329
Medlemsinsatser	0	3 050 000
Ökning av kortfristiga skulder	315 073	36 252
	2 793 020	5 402 578
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 254 944	1 854 697
Finansiella kostnader	349 120	314 299
Ökning av materiella anläggningstillgångar	999	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 016	66 852
	1 611 078	2 235 848
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 030 976	4 849 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 181 942	3 166 730

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 räkenskapsåret

Varje år görs en revidering av underhållsplanen för vilka arbeten som ska utföras nästkommande år. Under 2017 har samtliga entrépartier slipats och oljats in. Hissarna har fått nya golvmattor. Yttertaket har kompletterats med säkerhetsutrustning för att uppfylla kraven för takarbeten. Träden har beskurits och lönnen har fått en ny kronstabilisering samt att en gammal tall angripen av talticka har tagits ner. Samtliga staket har under året målats om av medlemmar i föreningen.

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag från Brandkontoret till Vardia.

Vissa utrymmen i källaren har omdisponerats vilket möjliggjort att ytterligare lokaler har hyrts ut till Arkoo för att stärka föreningens ekonomi. Under året har Arkoos befintliga hyresavtal omförhandlats. Det nya avtalet gäller från 2018-10-01 till och med 2021-09-30.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	718	681	641	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 476	1 380	1 373	1 295
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 747	7 747	7 747	7 183
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	142	148	143	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	25	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	107	90	111
Soliditet (%)	79	80	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	591	-136	-495	-1 123
Nettoomsättning (tkr)	2 445	2 272	2 163	1 973

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

Förändringar 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	78 853 047	0	0	78 853 047
Upplåtelseavgifter	1 977 509	0	0	1 977 509
Kapitaltillskott	3 824 017	0	0	3 824 017
Fond för yttre underhåll	603 473	300 000	0	303 473
S:a bundet eget kapital	85 258 046	300 000	0	84 958 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 561 215	-300 000	-135 955	-2 125 259
Årets resultat	590 573	590 573	135 955	-135 955
S:a ansamlad förlust	-1 970 641	290 573	0	-2 261 215
S:a eget kapital	83 287 405	590 573	0	82 696 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	590 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 261 215
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-1 970 642

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

91 913
-1 878 729

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 445 004	2 272 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 476	41 612
Summa rörelseintäkter		2 477 480	2 313 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 086 447	-1 485 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 635	-279 897
Personalkostnader	Not 6	-36 863	-89 366
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 310	-283 285
Summa rörelsekostnader		-1 538 254	-2 137 982
RÖRELSERESULTAT		939 226	176 015
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		467	2 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 120	-314 299
Summa finansiella poster		-348 653	-311 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		590 573	-135 955
ÅRETS RESULTAT		590 573	-135 955

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	98 710 331	98 992 642
Summa materiella anläggningstillgångar	98 710 331	98 992 642
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 710 331	98 992 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 093 057	4 906 196
Summa kortfristiga fordringar	6 093 057	4 906 196
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	37 468	36 372
Summa kassa och bank	37 468	36 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 130 525	4 942 568
SUMMA TILLGÅNGAR	104 840 856	103 935 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 830 556	80 830 556
Kapitaltillskott		3 824 017	3 824 017
Fond för yttre underhåll	Not 10	603 473	303 473
Summa bundet eget kapital		85 258 046	84 958 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 561 215	-2 125 259
Årets resultat		590 573	-135 955
Summa fritt eget kapital		-1 970 641	-2 261 215
SUMMA EGET KAPITAL		83 287 405	82 696 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 561 000	20 622 000
Summa långfristiga skulder		9 561 000	20 622 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 061 000	0
Leverantörsskulder		118 237	84 856
Skatteskulder		184 531	171 957
Övriga skulder		288 421	13 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	340 262	346 341
Summa kortfristiga skulder		11 992 451	616 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 840 856	103 935 210

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	35 år	35 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	20-30 år	20-30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 911 438	1 812 946
Hyror bostäder	182 996	182 040
Hyror lokaler	209 526	184 930
Hyror parkering	124 300	90 000
Hyror förråd	200	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 653	2 584
Öresutjämning	-108	-116
	2 445 004	2 272 385

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	11 367	35 012
Övriga intäkter	21 109	6 600
	32 476	41 612

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 250	100 049
	Fastighetsskötsel beställning	7 055	15 918
	Städning entreprenad	51 150	49 726
	Hissbesiktning	2 929	2 881
	Myndighetstillsyn	7 125	0
	Gemensamma utrymmen	0	103
	Gård	1 701	308
	Serviceavtal	9 958	9 740
	Förbrukningsmateriel	8 204	616
	Brandskydd	50 000	0
	Fordon	400	1 248
		168 772	180 589
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	3 565
	Lås	1 125	12 416
	VVS	11 907	7 500
	Ventilation	0	1 438
	Hiss	0	15 997
	Fönster	6 125	0
	Mark/gård/utemiljö	5 625	39 769
	Vattenskada	80 644	16 232
		105 426	96 917
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	0	9 379
	Värmeanläggning	0	404 499
	Hiss	46 069	0
	Tak	45 844	0
		91 913	413 878
	Taxebundna kostnader		
	El	44 319	42 612
	Värme	414 379	434 567
	Vatten	81 564	81 870
	Sophämtning/renhållning	36 753	65 847
	Grovsopor	8 940	8 606
		585 955	633 502
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 228	35 962
	Självrisk	0	18 311
	Kabel-TV	15 548	15 350
		40 776	69 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 605	90 926
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 086 447	1 485 435

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 500	4 500
	Juridiska åtgärder	0	17 188
	Övriga förluster	0	13 236
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	1 250
	Föreningskostnader	863	5 128
	Fritids- och trivselkostnader	2 507	717
	Förvaltningsarvode	97 244	94 650
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 525
	Administration	6 679	13 256
	Korttidsinventarier	5 221	0
	Konsultarvode	3 792	118 616
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
		131 635	279 897
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 998	68 000
	Sociala kostnader	8 865	21 366
		36 863	89 366
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	49 852	49 852
	Förbättringar	233 457	233 433
		283 310	283 285

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 964 945	99 964 945
	Nyanskaffningar	999	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 965 944	99 964 945
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-972 303	-689 018
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 310	-283 285
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 255 613	-972 303
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 710 331	98 992 642
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 059 000	34 059 000
	Taxeringsvärde mark	38 806 000	38 806 000
		72 865 000	72 865 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	1 865 000	1 865 000
		72 865 000	72 865 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	99 549	90 022
	Klientmedel hos SBC	5 993 508	4 812 662
	Fordringar	0	3 512
		6 093 057	4 906 196
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	303 473	703 473
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	omföring övriga fonder (rep fond enl ek. plan)	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-700 000
	Vid årets slut	603 473	303 473

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,150 %	1 500 000	1 500 000	2018-09-19
Nordea	1,200 %	9 561 000	9 561 000	2018-05-16
Nordea	1,850 %	9 561 000	9 561 000	2020-05-20
Summa skulder till kreditinstitut		20 622 000	20 622 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 061 000	0	
		9 561 000	20 622 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 622 000 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	20 622 000	20 622 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	0	40 000
Sociala avgifter	0	12 500
Ränta	51 634	85 141
Avgifter och hyror	169 351	208 700
Vattenskada	69 277	0
Brandskyddsåtgärder	50 000	0
	340 262	346 341

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret finns att rapportera.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23/4 2018


Anders Bengtsson
Ledamot


Magnus Ericsson
Ledamot


Johan Lengborn
Ledamot


Pia Myrthil Ericsson
Ledamot


Peter Olivecrona
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018


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 2017. 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.

Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar medlen enligt förslaget i årsredovisningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2018



Martin Bofeldt