Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 det 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
Elisa Roa	Ledamot
Birthe Wraae	Ledamot
Maria Pernes	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Bofeldt	Ordinarie Extern

Valberedning
Christoffer Karlsson
Raza Mehinovic

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fredhälls Gård 3	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

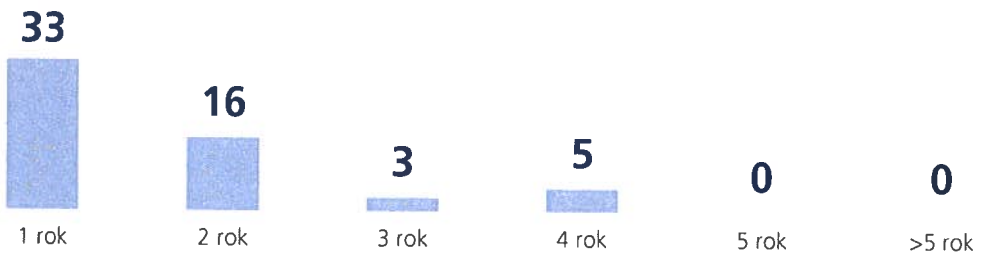
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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. Ytorna är baserade på 2016 års fastighetstaxering. Aktuell lokalyta är 181 m².

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 m²	2021-09-30
Arkoo	52 m²	2019-11-30

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskydd	2018	Uppdatering av brandskyddet inkl nya brandvarnare i hela fastigheten
Bottenvåning	2018	Målning av väggar och tak i källarutrymmen
Undercentral	2018	Byte av undercentral
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
Tak	2016	Besiktning av taksäkerhet
Gården	2016	Nytt staket mot grannfastighet, oljning av sopskåp, oljning av plank vid parkering
Värmeprojekt	2016	Byte av temostater, injustering av värmen, byte av cirkulationspump, byte av handukstorkare kopplade på VVC
Träd	2016	Uppbyggningsbeskärning. Borttagninng av döda grenar samt grenar mot fasad
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
ommålning av fastigheten	2021

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
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

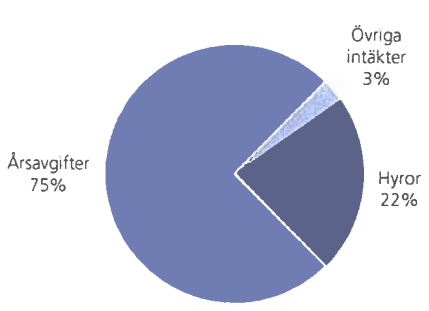
Föreningens ekonomi
För andra året i rad uppvisar föreningen ett överskott i enighet med styrelsens långsiktiga plan för att uppnå en stabil ekonomi i föreningen. Överskottet ska i första hand användas till att finansiera underhållsarbete i fastigheten och om möjligt till amortering av föreningens lån. Under året har tre av föreningens lån lagts om och samtidigt amorterades ca 4 mkr. Amorteringen kunde göras tack vare försäljning av en hyresrätt 2016.

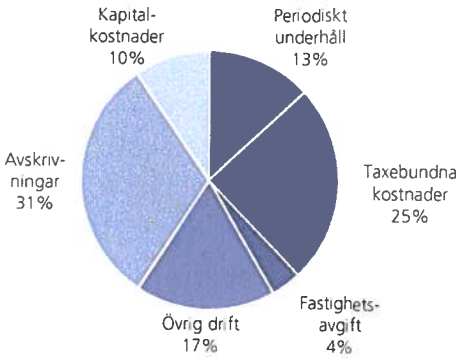
2020/21 planeras ett mer omfattande och kostsamt renoveringsarbete då bland annat fasaden och alla fönster ska målas om. Med skäl som nämnts ovan beslöt styrelsen därför att höja medlemsavgifterna med 2,5 % från och med 1 januari 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 030 976**	**4 849 035**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 557 356	2 477 480
Finansiella intäkter	84	467
Kapitaltillskott	301 031	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	315 073
	2 858 471	**2 793 020**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 454 481	1 254 944
Finansiella kostnader	233 996	349 120
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	999
Ökning av kortfristiga fordringar	46 185	6 016
Minskning av långfristiga skulder	4 061 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	384 914	0
	6 180 575	**1 611 078**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 708 871**	**6 030 976**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-3 322 105**	**1 181 942**

*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 1 337 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

Styrelsen har under året arbetat med brandskyddet i fastigheten. I trapphusen har brandvarnare monterats och brandsläckare har placerats ut på strategiska ställen. På vinden har nödutrymningsskyltar satts upp och branddörrarna har justerats så att de stängs automatiskt. Under året har brandvarnare monterats i samtliga lägenheter.

En ny modern och mer effektiv undercentral installerades i fastigheten under sommaren. Undercentralen förser huset med varmvatten till kranar och element. Fjärrvärme levereras från Fortum som värms upp i undercentralen och distribueras sedan vidare ut i fastigheten. I samband med installationen målades utrymmet om. Även större delen av källarplanets allmänna ytor målades om under 2018.

Föreningen ändrar från och med 2018 redovisningsprincip gällande avskrivningar och skriver av byggnaden med 1% årligen, vilket överensstämmer med praxis och bokföringsnämndens rekommendationer. Föreningen har sedan bildandet gjort avskrivning på byggnaden i resultaträkningen med 0,1% per år men har i årsredovisningens not för byggnaden felaktigt angett 1%. Förändringen påverkar inte föreningens ekonomi i praktiken, men belastar resultaträkningen med högre avskrivningskostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	719	718	681	641
Hyror/m² hyresrättsyta	1 676	1 476	1 380	1 373
Lån/m² bostadsrättsyta	6 221	7 747	7 747	7 747
Elkostnad/m² totalyta	17	15	15	14
Värmekostnad/m² totalyta	144	142	148	143
Vattenkostnad/m² totalyta	31	28	28	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	80	119	107	90
Soliditet (%)	83	79	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	104	591	-136	-495
Nettoomsättning (tkr)	2 504	2 445	2 272	2 163

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 799 m² bostäder och 129 m² lokaler.
Ytorna är baserade på 2016 års fastighetstaxering. Aktuell lokalyta är 181 m².

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	4 125 048	301 031	0	3 824 017
Fond för yttre underhåll	811 560	300 000	-91 913	603 473
S:a bundet eget kapital	**85 767 164**	**601 031**	**-91 913**	**85 258 046**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 178 728	-300 000	682 486	-2 561 215
Årets resultat	103 560	103 560	-590 573	590 573
S:a ansamlad förlust	**-2 075 168**	**-196 440**	**91 913**	**-1 970 641**
S:a eget kapital	**83 691 996**	**404 591**	**0**	**83 287 405**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	103 560
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 878 729
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	**-2 075 169**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	320 039
att i ny räkning överförs	**-1 755 130**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 504 217	2 445 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 139	32 476
Summa rörelseintäkter		**2 557 356**	**2 477 480**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 223 055	-1 086 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 432	-131 635
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-36 863
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-765 403	-283 310
Summa rörelsekostnader		**-2 219 884**	**-1 538 254**
RÖRELSERESULTAT		**337 472**	**939 226**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 996	-349 120
Summa finansiella poster		**-233 912**	**-348 653**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**103 560**	**590 573**
ÅRETS RESULTAT		**103 560**	**590 573**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	97 944 927	98 710 331
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 944 927**	**98 710 331**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**97 944 927**	**98 710 331**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 332	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 809 633	6 093 057
Summa kortfristiga fordringar		**2 813 965**	**6 093 057**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		40 640	37 468
Summa kassa och bank		**40 640**	**37 468**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 854 605**	**6 130 525**
SUMMA TILLGÅNGAR		**100 799 532**	**104 840 856**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 830 556	80 830 556
Kapitaltillskott		4 125 048	3 824 017
Fond för yttre underhåll	Not 10	811 560	603 473
Summa bundet eget kapital		**85 767 164**	**85 258 046**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 178 728	-2 561 215
Årets resultat		103 560	590 573
Summa fritt eget kapital		**-2 075 168**	**-1 970 641**
SUMMA EGET KAPITAL		**83 691 996**	**83 287 405**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 561 000	9 561 000
Summa långfristiga skulder		**16 561 000**	**9 561 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	11 061 000
Leverantörsskulder		127 787	118 237
Skatteskulder		188 464	184 531
Övriga skulder		0	288 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	230 286	340 262
Summa kortfristiga skulder		**546 537**	**11 992 451**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**100 799 532**	**104 840 856**

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	**2018**	**2017**
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

	2018	**2017**
Årsavgifter	1 913 604	1 911 438
Hyror bostäder	183 314	182 996
Hyror lokaler	262 415	209 526
Hyror parkering	117 700	124 300
Hyror förråd	4 200	200
Avgift andrahandsuthyrning	23 111	16 653
Öresutjämning	-127	-108
	2 504 217	**2 445 004**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Fakturerade kostnader	44 800	0
Försäkringsersättning	0	11 367
Övriga intäkter	8 339	21 109
	53 139	**32 476**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	35 750	30 250
Fastighetsskötsel beställning	3 399	7 055
Städning entreprenad	52 222	51 150
Hissbesiktning	2 936	2 929
Myndighetstillsyn	565	7 125
Gård	160	1 701
Serviceavtal	7 076	9 958
Förbrukningsmateriel	3 986	8 204
Brandskydd	35 612	50 000
Fordon	0	400
	141 706	**168 772**
Reparationer		
Lås	1 125	1 125
VVS	8 481	11 907
Elinstallationer	12 531	0
Hiss	4 006	0
Fönster	0	6 125
Mark/gård/utemiljö	0	5 625
Vattenskada	-24 477	80 644
	1 666	**105 426**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	64 615	0
Värmeanläggning	250 000	0
Hiss	0	46 069
Tak	0	45 844
Balkonger/altaner	5 424	0
	320 039	**91 913**
Taxebundna kostnader		
El	48 810	44 319
Värme	422 989	414 379
Vatten	89 770	81 564
Sophämtning/renhållning	38 480	36 753
Grovsopor	9 162	8 940
	609 211	**585 955**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	39 781	25 228
Kabel-TV	15 792	15 548
	55 573	**40 776**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**94 859**	**93 605**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 223 055**	**1 086 447**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
Tele- och datakommunikation	6 000	4 500
Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
Föreningskostnader	2 188	863
Fritids- och trivselkostnader	1 960	2 507
Förvaltningsarvode	100 910	97 244
Administration	11 632	6 679
Korttidsinventarier	0	5 221
Konsultarvode	5 792	3 792
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 830
	139 432	**131 635**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	70 000	27 998
Sociala kostnader	21 994	8 865
	91 994	**36 863**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
Byggnad	531 938	49 852
Förbättringar	233 465	233 457
	765 403	**283 310**

Avskrivningsbeloppet har under året ändrats från 0.1% till 1% per år. Byggnaden förväntas vara fullt avskriven år 2110.

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 965 944	99 964 945
Nyanskaffningar	0	999
Utgående anskaffningsvärde	**99 965 944**	**99 965 944**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 255 613	-972 303
Årets avskrivningar enligt plan	-765 403	-283 310
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 021 016**	**-1 255 613**
Planenligt restvärde vid årets slut	**97 944 927**	**98 710 331**
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

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	102 203	99 549
Klientmedel hos SBC	2 668 231	5 993 508
Fordringar	39 199	0
	2 809 633	**6 093 057**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	603 473	303 473
Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-91 913	0
Vid årets slut	**811 560**	**603 473**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,150 %	0	1 500 000	Löst
Nordea	1,200 %	0	9 561 000	Löst
Nordea	1,850 %	9 561 000	9 561 000	2020-05-20
Nordea	1,300 %	3 000 000	0	2022-05-16
Nordea	1,050 %	2 500 000	0	2021-05-14
Nordea	1,100 %	1 000 000	0	2021-09-15
Nordea	1,350 %	500 000	0	2022-09-21
Summa skulder till kreditinstitut		**16 561 000**	**20 622 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-11 061 000	
		16 561 000	**9 561 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 561 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	20 622 000	20 622 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	9 716	0
Sociala avgifter	3 053	0
Ränta	12 628	51 634
Avgifter och hyror	204 889	169 351
Vattenskada	0	69 277
Brandskyddsåtgärder	0	50 000
	230 286	**340 262**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har ägt rum.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2019

Anders Bengtsson
Ledamot

Magnus Ericsson
Ledamot

Johan Lengborn
Ledamot

Pia Myrthil Ericsson
Ledamot

Elisa Roa
Ledamot

Birthe Wraae
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019

Martin Bofeldt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Brf Fredhälls Gård 3, 769618-1846

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018.

Revisionen är genomförd för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Vid granskning av Brf Fredhälls Gård 3's räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2018 har jag funnit dessa i god ordning. Det har dock upptäckts att det har varit oklarheter kring föreningens avskrivningar. Detta har i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare rättats till.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll och stadgar, finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2019



Martin Bofeldt