

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera och verkställa underhåll och förvaltningen av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt verka för en god och långsiktig ekonomi. Årsavgifterna tillsammans med föreningens övriga intäkter ska finansiera driften av fastigheten samt en avsättning till framtida underhåll av fastigheten. I samband med upprättande av budget gör styrelsen en genomgång av underhållsplanen och planerar vilka åtgärder som ska genomföras nästkommande år och vilka som kan senareläggas. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

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 stadgar registrerades 2010-04-26 hos Bolagsverket. Under 2016 har stadgarna ändrats där avgiftens fördelningsgrund ändrats från "insats" till "andelstal".

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

Styrelsen

Magnus Ericsson	Ledamot
Maria Eriksson	Ledamot
Caroline Latvaniemi	Ledamot
Pia Myrthil Ericsson	Ledamot
Peter Olivecrona	Ledamot
Johan Pettersson	Ledamot

Christoffer Karlsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Ericsson, Maria Eriksson, Christoffer Karlsson, Caroline Latvaniemi, Pia Myrthil Ericsson, Peter Olivecrona och Johan Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Bofeldt Ordinarie Extern

Valberedning

Kenneth Idman
Lise Isaksson



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-24. Ändring av stadgar.

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.

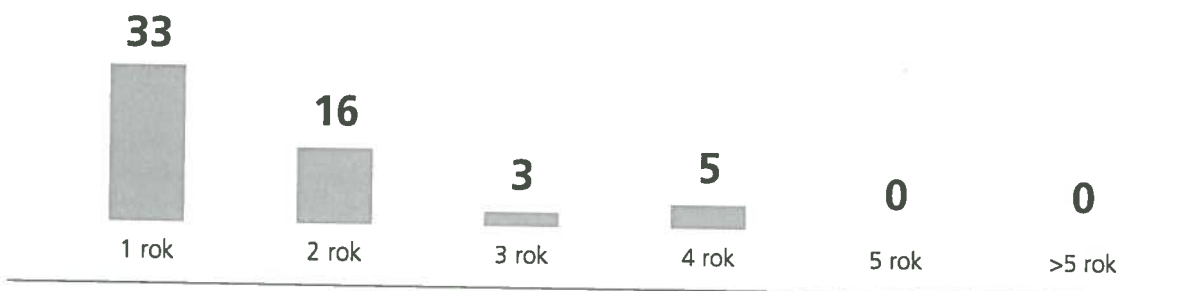
Värdeåret är 1994.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkitektkontoret	129 m ²	2018-09-30

04

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träd	2016	Uppbyggnadsbeskrining. 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
Tak	2016	Besiktning av taksäkerhet
Gården	2016	Nytt staket mot grannfastighet, oljning av sopskåp, oljning av plank vid parkering
Stambyte bottenplattan	2015	Nya stammar
Tvättstuga	2014	Utbyta maskiner, tumlare och torkskåp
Dränering	2014	Upphandling 2013. Omfattande dränering av hela huset under 2014
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	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC (uppsagt per 161231)
Trappstädning	Städpoolen
Låsservice	Hornsplans låsservice
Återvinning tidningar & kartong	Hans Andersson recycling
Hushållssopor	Trafikkontoret
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 2016 har styrelsen arbetat för att säkerställa en långsiktig och stabil ekonomi i föreningen. För att sänka de löpande utgifterna har styrelsen under året bland annat tagit beslut om att byta teknisk förvaltare och stänga grovsoprummet, vilket årligen besparar föreningen ca 100.000 kronor. Under 2017 ska arbete påbörjas med att försöka hyra ut den tomma lokalen i källaren för att öka föreningens intäkter.

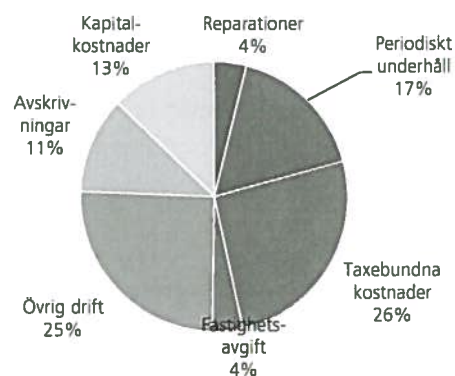
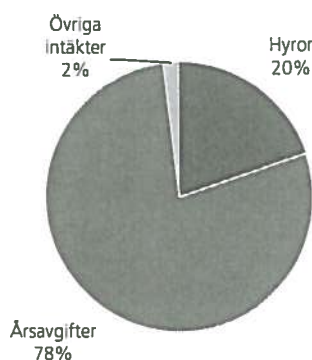
Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för perioden 2016-2046 för att få kontroll på underhåll och reparationer som är nödvändiga för att bibehålla fastigheten i gott skick. Underhållsplanen ska i första hand finansieras av medel som sätts av till underhållsfonden. För att det ska vara möjligt behöver verksamheten varje år gå med ett överskott som förs över till underhållsfonden. Som en nödvändig åtgärd för att uppnå det, beslutade styrelsen under hösten 2016 att höja avgifterna med 5% från och med 1 januari 2017. Någon ytterligare höjning har inte diskuterats. Även förhandling om hyror avseende föreningens hyresgäster har under året genomförts.

Föreningen har under året sålt en lägenhet, varför likviditeten i föreningen är mycket god. När lånen förfaller 2018 är planen att medel som ej behövs för den löpande verksamheten och underhåll av fastigheten, ska användas att amortera lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 682 304	1 952 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 313 997	2 163 411
Finansiella intäkter	2 329	524
Minskning kortfristiga fordringar	0	80 477
Medlemsinsatser	3 050 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	36 252	0
	5 402 578	3 744 411
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 854 697	2 163 876
Finansiella kostnader	314 299	262 145
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 100 000
Ökning av kortfristiga fordringar	66 852	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	488 743
	2 235 848	4 014 763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 849 035	1 682 304
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 166 730	-270 352

*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 1 268 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	641	580	572
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 380	1 373	1 295	1 296
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 747	7 747	7 183	6 432
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	148	143	123	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	25	11	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	90	111	159
Soliditet (%)	80	79	80	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-136	-495	-1 123	-172
Nettoomsättning (tkr)	2 272	2 163	1 973	1 947

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	1 113 366	0	77 739 681
Upplåtelseavgifter	1 977 509	1 936 634	0	40 875
Kapitaltillskott	3 824 017	0	0	3 824 017
Fond för yttre underhåll	303 473	300 000	-700 000	703 473
S:a bundet eget kapital	84 958 046	3 350 000	-700 000	82 308 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 125 259	-300 000	205 046	-2 030 305
Årets resultat	-135 955	-135 955	494 954	-494 955
S:a ansamlad förlust	-2 261 215	-435 955	700 000	-2 525 259
S:a eget kapital	82 696 831	2 914 045	0	79 782 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-135 955
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 825 260
reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
summa balanserat resultat	-2 261 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 261 215
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 272 385	2 162 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 612	680
Summa rörelseintäkter		2 313 997	2 163 411
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 485 435	-1 700 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 897	-372 327
Personalkostnader	Not 6	-89 366	-91 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 285	-232 869
Summa rörelsekostnader		-2 137 982	-2 396 744
RÖRELSERESULTAT		176 015	-233 334
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 329	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 299	-262 145
Summa finansiella poster		-311 970	-261 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-135 955	-494 955
ÅRETS RESULTAT		-135 955	-494 955

24

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	98 992 642	99 275 927
Summa materiella anläggningstillgångar	98 992 642	99 275 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 992 642	99 275 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 838
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 906 196	1 513 914
Summa kortfristiga fordringar	4 906 196	1 515 752
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	36 372	193 233
Summa kassa och bank	36 372	193 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 942 568	1 708 986
SUMMA TILLGÅNGAR	103 935 210	100 984 913

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 830 556	77 780 556
Kapitaltillskott		3 824 017	3 824 017
Fond för yttre underhåll	Not 10	303 473	703 473
Summa bundet eget kapital		84 958 046	82 308 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 125 259	-2 030 305
Årets resultat		-135 955	-494 955
Summa fritt eget kapital		-2 261 215	-2 525 259
SUMMA EGET KAPITAL		82 696 831	79 782 787
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	20 622 000	20 622 000
Summa långfristiga skulder		20 622 000	20 622 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		84 856	98 715
Skatteskulder		171 957	160 580
Övriga skulder		13 225	86 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	346 341	234 585
Summa kortfristiga skulder		616 378	580 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 935 210	100 984 913

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 812 946	1 707 423
Hyror bostäder	182 040	243 520
Hyror lokaler	184 930	121 689
Hyror parkering	90 000	90 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 584	0
Öresutjämning	-116	99
	2 272 385	2 162 731

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	35 012	0
Övriga intäkter	6 600	680
	41 612	680

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 049	96 112
	Fastighetsskötsel beställning	15 918	21 461
	Snöröjning/sandning	0	10 500
	Städning entreprenad	49 726	48 526
	Hissbesiktning	2 881	0
	Myndighetstillsyn	0	6 300
	Bevakning	0	3 150
	Gemensamma utrymmen	103	600
	Gård	308	1 537
	Serviceavtal	9 740	12 660
	Förbrukningsmateriel	616	4 107
	Fordon	1 248	189
		180 589	205 142
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 413
	Entré/trapphus	3 565	925
	Lås	12 416	1 160
	VVS	7 500	6 511
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 391
	Ventilation	1 438	0
	Elinstallationer	0	3 199
	Hiss	15 997	7 146
	Balkonger/altaner	0	8 509
	Mark/gård/utemiljö	39 769	0
	Vattenskada	16 232	0
		96 917	37 254
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	9 379	716 875
	Värmeanläggning	404 499	0
		413 878	716 875
	Taxebundna kostnader		
	El	42 612	41 072
	Värme	434 567	419 665
	Vatten	81 870	72 913
	Sophämtning/renhållning	65 847	60 558
	Grovsopor	8 606	16 537
		633 502	610 745
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 962	34 195
	Självrisk	18 311	0
	Kabel-TV	15 350	15 263
		69 623	49 458
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 926	81 031
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 485 435	1 700 505

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	0	200
	Tele- och datakommunikation	4 500	0
	Juridiska Åtgärder	17 188	2 875
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	13 236	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 250	0
	Föreningskostnader	5 128	3 894
	Fritids- och trivselkostnader	717	1 344
	Förvaltningsarvode	94 650	90 942
	Förvaltningsarvoden övriga	5 525	0
	Administration	13 256	21 841
	Konsultarvode	118 616	245 399
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	5 830
		279 897	372 327
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 000	67 601
	Sociala kostnader	21 366	23 443
		89 366	91 044
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	49 852	49 852
	Förbättringar	233 433	183 017
		283 285	232 869

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 964 945	98 864 945
	Nyanskaffningar	0	1 100 000
	Utgående anskaffningsvärde	99 964 945	99 964 945
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-689 018	-456 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 285	-232 869
	Utgående avskrivning enligt plan	-972 303	-689 018
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 992 642	99 275 927
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 059 000	33 018 000
	Taxeringsvärde mark	38 806 000	26 000 000
		72 865 000	59 018 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	58 000 000
	Lokaler	1 865 000	1 018 000
		72 865 000	59 018 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	90 022	8 096
	Klientmedel hos SBC	4 812 662	1 489 071
	Fordringar	3 512	16 748
		4 906 196	1 513 914
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	703 473	698 140
	Reservering enligt stadgar	300 000	505 333
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-700 000	-500 000
	Vid årets slut	303 473	703 473

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	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		0	0	
		20 622 000	20 622 000	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	20 622 000	20 622 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplanen är ett levande dokument som är underlag för styrelsens diskussioner om vilka åtgärder som ska prioriteras från år till år. En uppdaterad version av underhållsplanen finns på föreningens hemsida, www.brftorget.se/fredhallsgard3, där det bland annat går att läsa vilka åtgärder som är planerade att genomföras under 2017.

LM

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 500	12 500
	Ränta	85 141	7 769
	Förutbetalda avgifter och hyror	208 700	174 316
		346 341	234 585

Styrelsens underskrifter

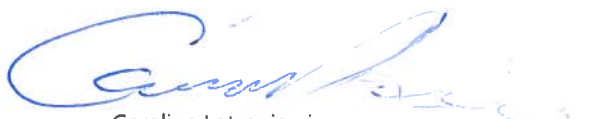
STOCKHOLM den 23 / 4 2017



Magnus Ericsson
Ledamot



Maria Eriksson
Ledamot



Caroline Latvaniemi
Ledamot



Pia Myrthil Ericsson
Ledamot



Peter Olivecrona
Ledamot



Johan Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2017



Martin Bofeldt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Brf Fredhälls Gård 3, 769618-1846

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016.

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 för räkenskapsåret 2016 har jag funnit dessa i god ordning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll, 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 22 april 2017



Martin Bofeldt