2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fredhälls Gård 3

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Magnus Ericsson	Ordförande
Lovisa Andersen	Ledamot
Veronica Appelqvist	Ledamot
Anders Bengtsson	Ledamot
Johan Lengborn	Ledamot
Pia Myrthil Ericsson	Ledamot
Jacob Gyllenbring	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Björkman	Ordinarie Extern

Valberedning
Peter Moos
Elisa Roa

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredhälls Gård 3	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

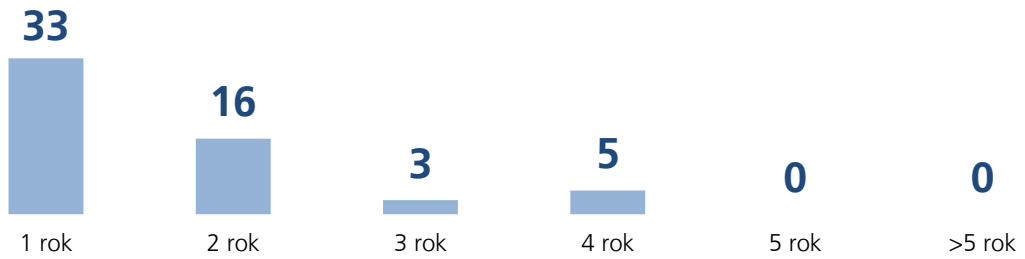
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Byggnadens totalyta är 2 991 m², varav 2 799 m² utgör lägenhetsyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkoo	129 m²	2021-09-30
DPS Bygg & VVS AB	52 m²	2023-11-30
Ateljé	11 m²	tillsvidare med en månads uppsägningstid

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2019	Funktionskontroll av ventilationssystemet
Energideklaration	2019	Kartläggning av fastighetens enegianvändning
Bottenvåning	2018	Målning av väggar och tak i källarutrymmen
Undercentral	2018	Byte av undercentral
Brandskydd	2018	Uppdatering av brandskyddet inkl nya brandvarnare i hela fastigheten
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
Träd	2016	Uppbyggningsbeskärning. Borttagninng av döda grenar samt grenar mot fasad
Värmeprojekt	2016	Byte av temostater, 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
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
Fasad- och fönsterrenoveringar	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

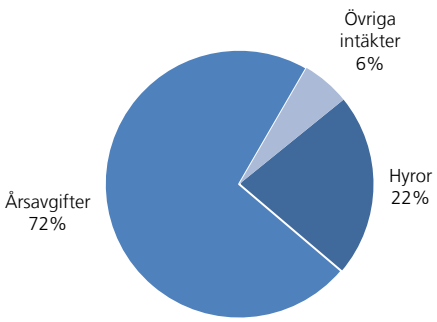
Föreningens ekonomi
Föreningens långsiktiga strategi är att verksamheten varje år ska generera ett överskott att användas till framtida underhåll och renoveringar. På så sätt säkerställs att fastigheten hålls i ett gott skick och bibehåller dess ekonomiska värde. Målet är också att på sikt amortera på föreningens lån för att minska den ekonomiska riskexponeringen. Årets resultat visar ett överskott och ett fortsatt positivt kassaflöde i enlighet med denna strategi.

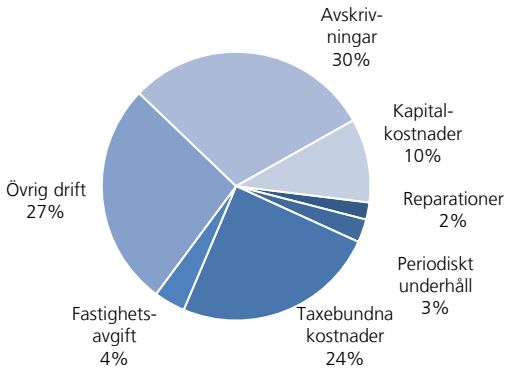
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 610 905**	**2 708 871**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 715 376	2 528 406
Finansiella intäkter	135	90
Minskning kortfristiga fordringar	113 488	21 748
Ökning av kortfristiga skulder	97 226	0
	2 926 225	**2 550 244**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 475 376	1 372 209
Finansiella kostnader	247 887	259 884
Minskning av långfristiga skulder	61 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 118
	1 784 263	**1 648 211**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 752 866**	**3 610 905**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 141 961**	**902 033**

*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 1 429 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
Inget planerat underhållsarbete har utförts under 2020.

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: 72
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	726	735	719	718
Hyror/m² hyresrättsyta	1 624	1 652	1 676	1 476
Lån/m² bostadsrättsyta	6 118	6 221	6 221	7 747
Elkostnad/m² totalyta	15	18	17	15
Värmekostnad/m² totalyta	137	145	144	142
Vattenkostnad/m² totalyta	32	31	31	28
Kapitalkostnader/m² totalyta	83	89	80	119
Soliditet (%)	83	83	83	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	265	139	104	591
Nettoomsättning (tkr)	2 606	2 524	2 504	2 445

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 799 m² bostäder och 181 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	4 125 048	0	0	4 125 048
Fond för yttre underhåll	1 091 521	300 000	0	791 521
S:a bundet eget kapital	**86 047 125**	**300 000**	**0**	**85 747 125**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 215 755	-300 000	139 374	-2 055 129
Årets resultat	264 836	264 836	-139 374	139 374
S:a ansamlad förlust	**-1 950 919**	**-35 164**	**0**	**-1 915 755**
S:a eget kapital	**84 096 206**	**264 836**	**0**	**83 831 370**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	264 836
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 915 756
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	**-1 950 920**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	69 699
att i ny räkning överförs	**-1 881 221**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 605 615	2 523 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 761	4 570
Summa rörelseintäkter		**2 715 376**	**2 528 406**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 027 172	-948 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 482	-347 238
Personalkostnader	Not 6	-178 723	-76 593
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-727 411	-757 029
Summa rörelsekostnader		**-2 202 787**	**-2 129 238**
RÖRELSERESULTAT		**512 588**	**399 168**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 887	-259 884
Summa finansiella poster		**-247 752**	**-259 794**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**264 836**	**139 374**
ÅRETS RESULTAT		**264 836**	**139 374**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	96 460 487	97 187 898
Summa materiella anläggningstillgångar		**96 460 487**	**97 187 898**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**96 460 487**	**97 187 898**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 900	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 694 112	3 696 075
Summa kortfristiga fordringar		**4 696 011**	**3 696 075**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		67 352	38 815
Summa kassa och bank		**67 352**	**38 815**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 763 363**	**3 734 891**
SUMMA TILLGÅNGAR		**101 223 851**	**100 922 789**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 830 556	80 830 556
Kapitaltillskott		4 125 048	4 125 048
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 091 521	791 521
Summa bundet eget kapital		**86 047 125**	**85 747 125**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 215 755	-2 055 129
Årets resultat		264 836	139 374
Summa fritt eget kapital		**-1 950 919**	**-1 915 755**
SUMMA EGET KAPITAL		**84 096 206**	**83 831 370**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		**12 000 000**	**7 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 500 000	9 561 000
Leverantörsskulder		67 209	88 530
Skatteskulder		183 202	184 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	377 234	256 911
Summa kortfristiga skulder		**5 127 645**	**10 091 419**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**101 223 851**	**100 922 789**

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	35 år	35 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	5 år
Fastighetsförbättring	20 - 30 år	20 - 30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 959 227	1 957 061
Hyror bostäder	183 314	183 314
Hyror lokaler	276 243	256 130
Hyror parkering	121 775	121 650
Hyror förråd	17 225	3 600
Återvunna fordringar ej moms	16 885	0
Avgift andrahandsuthyrning	30 795	1 938
Öresutjämning	150	143
	2 605 615	**2 523 836**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Försäkringsersättning	105 191	0
Övriga intäkter	4 570	4 570
	109 761	**4 570**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	34 306	33 696
Fastighetsskötsel beställning	1 177	1 185
Snöröjning/sandning	0	788
Städning entreprenad	55 508	53 421
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 500
Hissbesiktning	5 009	3 051
Myndighetstillsyn	2 400	17 685
Gemensamma utrymmen	19 106	11 988
Gård	2 795	1 286
Serviceavtal	11 088	7 410
Förbrukningsmateriel	1 645	3 792
Teleport/hissanläggning	513	0
	133 546	**156 802**
Reparationer		
Tvättstuga	4 526	0
Entré/trapphus	0	1 378
Lås	1 163	7 619
VVS	6 134	3 850
Ventilation	0	9 762
Elinstallationer	1 447	0
Hiss	18 125	2 728
Vattenskada	17 851	0
	49 246	**25 337**
Periodiskt underhåll		
Hiss	69 699	0
	69 699	**0**
Taxebundna kostnader		
El	44 921	51 262
Värme	408 729	425 492
Vatten	95 986	91 424
Sophämtning/renhållning	40 370	39 497
Grovsopor	12 625	12 154
	602 631	**619 829**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	43 437	40 166
Självrisk	19 200	0
Kabel-TV	16 329	16 126
	78 966	**56 292**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**93 083**	**90 119**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 027 172**	**948 378**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	3 063	613
Tele- och datakommunikation	6 000	6 000
Juridiska åtgärder	26 984	201 095
Hyresförluster	1	301
Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
Föreningskostnader	1 630	1 906
Styrelseomkostnader	0	5 000
Fritids- och trivselkostnader	1 518	3 845
Förvaltningsarvode	105 688	104 082
Administration	7 741	7 187
Konsultarvode	105 667	6 148
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	6 060
	269 482	**347 238**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	135 997	58 282
Sociala kostnader	42 726	18 311
	178 723	**76 593**

Under räkenskapsåret 2020 har styrelsearvodet för 2019 betalats ut. 2020 års arvode, 68 000 kr, är ej utbetalt och har periodiserats enligt gällande lagar och regler.

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	531 938	531 938
Förbättringar	195 473	225 091
	727 411	**757 029**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 965 944	99 965 944
Utgående anskaffningsvärde	**99 965 944**	**99 965 944**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 778 045	-2 021 016
Årets avskrivningar enligt plan	-727 411	-757 029
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 505 456**	**-2 778 045**
Planenligt restvärde vid årets slut	**96 460 487**	**97 187 898**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 163 000	52 163 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
	111 163 000	**111 163 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	1 163 000	1 163 000
	111 163 000	**111 163 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Skattekonto	8 598	103 457
Klientmedel hos SBC	4 685 514	3 572 089
Fordringar	0	20 529
	4 694 112	**3 696 075**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Vid årets början	791 521	811 560
Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
omföring övriga fonder (rep fond enl ek. plan)	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-320 039
Vid årets slut	**1 091 521**	**791 521**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,100 %	1 000 000	1 000 000	2021-09-15
Nordea	1,350 %	500 000	500 000	2022-09-21
SEB	0,800 %	1 000 000	0	2022-05-28
SEB	0,810 %	4 000 000	0	2023-05-28
SEB	0,820 %	1 000 000	0	2021-05-28
SEB	0,890 %	3 500 000	0	2024-05-28
Nordea	1,850 %	0	9 561 000	Löst
Nordea	1,300 %	3 000 000	3 000 000	2022-05-16
Nordea	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2021-05-14
Summa skulder till kreditinstitut		**16 500 000**	**16 561 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 500 000	-9 561 000	
		12 000 000	**7 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 500 000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 672 000	20 622 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	16 008	15 274
Sophämtning	5 217	5 373
Arvoden	68 000	0
Sociala avgifter	21 366	0
Ränta	56 500	12 628
Avgifter och hyror	210 143	213 874
Ventilation	0	9 762
	377 234	**256 911**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren och sommaren 2021 genomförs en omfattande fasadrenovering där de huvudsakliga åtgärderna är; putslagning och målning av sockel och fasad, justering och målning av fönster, målning av piskbalkonger, smide, plåtar samt oljning av entrépartier.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/4 2021

Magnus Ericsson
Ordförande

Lovisa Andersen
Ledamot

Veronica Appelqvist
Ledamot

Anders Bengtsson
Ledamot

Johan Lengborn
Ledamot

Pia Myrthil Ericsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021

Andreas Björkman
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 2020.

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, 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 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.

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

Stockholm den 20 april 2021 ..... Anderas Björkman

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se