

Årsredovisning 2020

BRF FREDHÄLLEN 3

716421-9474



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FREDHÄLLEN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1992-06-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fredhällen 3 på adressen Fredhällsgatan 3 i Stockholm. Föreningen har 22 lägenheter om totalt 1 433 kvm.

Byggnaden värms upp via fjärrvärme

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Krister Lindfors	Ordförande
Carina Lönnroth	Ledamot
Linn Råsbrink	Suppleant
Alexander Dixner	Ledamot
Ingemar Hansson	Kassör
Stina Jäderström	Suppleant
Kent Pettersson	Ledamot

VALBEREDNING

Erik Lundkvist, Anders Nelly

FIRMATECKNING

Firman tecknas av 3 personer i styrelsen



REVISORER

Lars Mattsson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1988 genomfördes stambyte i samband med en större ombyggnation i fastigheten.

2008 genomfördes en fasadrenovering intill murbruket vilket beräknas hålla i 50 år. Ommålning i trapphus, tak samt tätning av och ommålning av fönster.

Ny belysning i trapphuset och renovering av ytterdörren. Säkerhetsdörrar sattes in med nya ramar. Vädringsbalkongerna renoverades.

2013 byttes 70 % av bottenplattan ut.

Källare målades om och tvättstugan renoverades. Ny belysning sattes in i tvättstugan samt i källaren.

2015 ny belysning på baksidan av fastigheten installerades.

2016 nya fläktar installerades på vinden.

2016 radonmätningen klar efter fyra år.

OVK och Energideklaration har gjorts två gånger under 10 år.

2017 Nytt torkskåp i tvättstugan. Nytt kodlås med automatöppning av yttre port.

2020 I början september påbörjades renovering av alla lägenheters fönster, vilket genomfördes vid fabrik. Taket renoverades med nya takplattor. Ny bakdörr installerades och under de två första månaderna 2021 utfördes dräneringsarbeten vid fastighetens baksidas grund. Ny asfalt på baksidan lades. Ommålning av fastighetens nedre plan och vissa partier i trapphuset samt hissdörrar kommer att utföras under den andra halvan av 2021.

PLANERADE UNDERHÅLL

Planering av andra större renoveringar eller byte av hiss kommer att göras under kommande 4-5 åren. Cykelrummet är i behov av en upprustning. Den underhållsplan som tidigare är framtagen ligger till grund för dessa renoveringar.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO Conzignus Hem och Fastighet AB
Bredband	Fiber Ownit AB
Banklån	Stadshypotek
Värme	Fortum
Städ	Maries Puts & Stöd
Hissunderhåll	Hissen underhåll och besiktning

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har ett gruppavtal med Ownit för leverans av bredband via fiber.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En övergripande besiktning av fastigheten samt stickprovsbesiktningar i 5 medlemmars lägenheter är utförda under 2019. Utifrån dessa besiktningar, har styrelsen tagit fram en uppdaterad underhållsplan, för planering av framtida underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	771	770	770	801
Resultat efter fin. poster	-2 553	-112	-238	-142
Soliditet, %	57	78	78	76
Yttre fond	648	490	437	384
Taxeringsvärde	52 800	52 800	37 200	37 200
Bostadsyta, kvm	1 432	1 432	1 432	1 432
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	482	482	482	465
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 120	2 025	2 025	2 304
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,67	1,38	1,91
Belåningsgrad, %	44,36	21,59	21,39	24,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	3 157	-	-	3 157
Upplåtelseavgifter	10 670	-	-	10 670
Fond, yttre underhåll	490	-	158	648
Balanserat resultat	-3 343	-112	-158	-3 614
Årets resultat	-112	112	-2 553	-2 553
Eget kapital	10 861	0	-2 553	8 309

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 614
Årets resultat	-2 553
Totalt	<u>-6 166</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	158
Att från yttre fond i anspråk ta	-648
Balanseras i ny räkning	-5 677
	<u><u>-6 166</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		771	770
Rörelseintäkter		11	0
Summa rörelseintäkter		782	770
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 050	-602
Övriga externa kostnader	8	-72	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148	-148
Summa rörelsekostnader		-3 269	-834
RÖRELSERESULTAT		-2 488	-64
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65	-49
Summa finansiella poster		-65	-49
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 553	-112
ÅRETS RESULTAT		-2 553	-112

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	13 300	13 430
Maskiner och inventarier	11	27	45
Summa materiella anläggningstillgångar		13 328	13 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 328	13 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	2
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62	54
Summa kortfristiga fordringar		64	56
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 134	481
Summa kassa och bank		1 134	481
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 198	537
SUMMA TILLGÅNGAR		14 526	14 012

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 827	13 827
Fond för yttre underhåll		648	490
Summa bundet eget kapital		14 475	14 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 614	-3 343
Årets resultat		-2 553	-112
Summa fritt eget kapital		-6 166	-3 455
SUMMA EGET KAPITAL		8 309	10 861
Avsättningar			
Avsättningar		61	52
Summa avsättningar		61	52
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 000	2 900
Summa långfristiga skulder		3 000	2 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 900	0
Leverantörsskulder		142	91
Skatteskulder		3	1
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	111	107
Summa kortfristiga skulder		3 156	199

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 526

14 012

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredhällen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	68	66
Årsavgifter, bostäder	670	670
Övriga intäkter	44	34
Summa	782	770

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	24	52
Fastighetsskötsel	1	0
Städning	29	43
Trädgårdsarbete	14	9
Övrigt	0	10
Summa	68	115

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	115	0
Reparationer	61	83
Summa	176	83

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Undercentral	67	0
Underhåll rörstammar	110	0
Tak fönster och dränering bakgård	2 093	0
Planerat underhåll	61	0
Underhåll balkonger	70	0
Summa	2 401	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	44	45
Sophämtning	35	28
Uppvärmning	189	197
Vatten	28	31
Summa	297	302

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	39	37
Fastighetsförsäkringar	33	31
Fastighetsskatt	31	30
Kabel-TV	5	5
Summa	108	103

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	3
Kameral förvaltning	34	33
Övriga förvaltningskostnader	37	48
Summa	72	84

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65	49
Summa	65	49

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 867	14 867
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 867	14 867
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 437	-1 307
Årets avskrivning	-130	-130
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 567	-1 437
Utgående restvärde enligt plan	13 300	13 430
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 362</i>	<i>1 362</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 800	22 800
Taxeringsvärde mark	30 000	30 000
Summa	52 800	52 800

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	247	247
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247	247
Ingående ackumulerad avskrivning	-202	-185
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-220	-202
Utgående restvärde enligt plan	27	45
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Summa	0	0
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6	8
Försäkringspremier	38	33
Förvaltning	14	8
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Summa	62	54

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-09	1,47 %	2 600	2 600
Stadshypotek	2021-02-18	1,47 %	300	300
Stadshypotek	2025-09-01	1,46 %	3 000	
Summa			5 900	2 900
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 900</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	8	4
Förutbetalda avgifter/hyror	64	64
Städning	2	0
Uppvärmning	25	26
Utgiftsräntor	3	3
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
Summa	111	107

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 400	14 400
Summa	14 400	14 400

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Alexander Dixner
Ledamot

Carina Lönnroth
Ledamot

Ingemar Hansson
Kassör

Kent Pettersson
Ledamot

Krister Lindfors
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Lars Mattson
Revisor

Verification

Transaction ID	rJ4tQyDvd-SJgEKmywvd
Document	ÅR 2020 Brf Fredhällen.pdf
Pages	18
Sent by	Emelie Ovenholm

Signing parties

Krister Lindfors	krister.lindfors@ownit.nu	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ingemar Hansson	ingemar.p.hansson@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Carina Lönnroth	clonnroth@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Alexander Dixner	alexander@dixner.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Kent Pettersson	k810215@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars Mattsson	lars.mattsson@ownit.nu	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

Clicked invitation link Ingemar Hansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36 Edg/90.0.818.42,2021-04-28 15:42:37 CEST,IP address: 213.163.142.115

Document viewed by Ingemar Hansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36 Edg/90.0.818.42,2021-04-28 15:42:37 CEST,IP address: 213.163.142.115

Document signed by Pär Ingemar Hansson

Birth date: 25/10/1956,2021-04-28 15:43:54 CEST,

Clicked invitation link Carina Lönnroth

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 16:02:38 CEST,IP address: 90.129.215.26

Document viewed by Carina Lönnroth

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 16:02:38 CEST,IP address: 90.129.215.26

Document signed by CARINA LÖNNROTH

Birth date: 23/11/1965,2021-04-28 16:03:26 CEST,

Clicked invitation link Krister Lindfors

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 17:37:58 CEST,IP address: 213.163.142.116

Document viewed by Krister Lindfors

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 17:37:58 CEST,IP address: 213.163.142.116

Document signed by KRISTER LINDFORS

Birth date: 22/09/1959,2021-04-28 17:38:46 CEST,

Clicked invitation link Alexander Dixner

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 21:24:59 CEST,IP address: 213.163.142.123

Document viewed by Alexander Dixner

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 21:25:00 CEST,IP address: 213.163.142.123

Clicked invitation link Kent Pettersson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_1_0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36,2021-05-17 13:16:58 CEST,IP address: 82.183.6.195

Document viewed by Kent Pettersson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11_1_0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36,2021-05-17 13:16:59 CEST,IP address: 82.183.6.195

Document signed by KENT PETTERSSON

Birth date: 15/02/1981,2021-05-17 13:26:35 CEST,

Document signed by ALEXANDER DIXNER

Birth date: 06/01/1980,2021-05-18 10:04:53 CEST,

Clicked invitation link Lars Mattsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-05-21 16:30:22 CEST,IP address: 81.229.68.6

E-mail invitation sent to ingemar.p.hansson@hotmail.com

2021-04-28 15:30:42 CEST,

E-mail invitation sent to krister.lindfors@ownit.nu

2021-04-28 15:30:42 CEST,

E-mail invitation sent to alexander@dixner.com

2021-04-28 15:30:42 CEST,

E-mail invitation sent to clonnroth@telia.com

2021-04-28 15:30:42 CEST,

E-mail invitation sent to k810215@hotmail.com

2021-04-28 15:30:42 CEST,

Document viewed by Lars Mattsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-05-26 13:08:59 CEST,IP address: 81.229.68.6

E-mail invitation sent to lars.mattsson@ownit.nu

2021-05-27 15:32:39 CEST,

Document signed by LARS MATTSSON

Birth date: 29/08/1961,2021-05-27 16:30:38 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

