





# 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 byggtreprenader 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Veronica Appelqvist                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Veronica Appelqvist, Anders Bengtsson, Magnus Ericsson, Johan Lengborn, Pia Myrthil Ericsson och Elisa Roa.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Martin Bofeldt                              Ordinarie Extern

### Valberedning

Marlene Deogan  
Peter Moos

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### 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

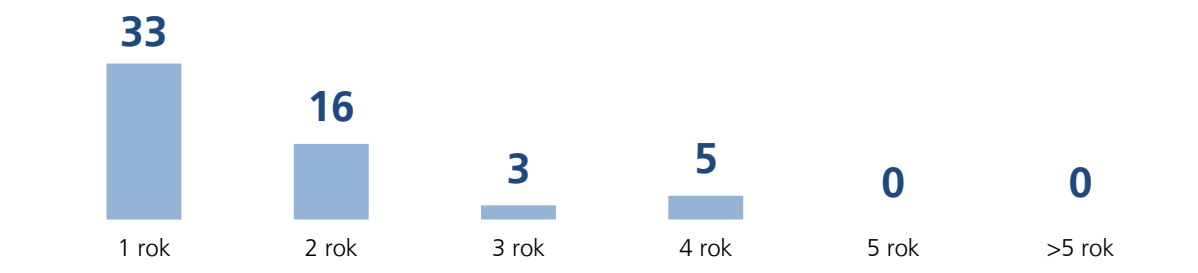
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 980 m<sup>2</sup>, varav 2 799 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 181 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Arkoo	129 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Arkoo	52 m <sup>2</sup>	2019-11-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:



<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Radonmätning	2019	Radonmätning utfördes i utvalda lägenheter
OVK-besiktning	2019	Funktionskontroll av ventilationssystemet
Energideklaration	2019	Kartläggning av fastighetens energianvändning
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	Uppbyggnadsbeskärning. Borttagning av döda grenar samt grenar mot fasad
Värmeprojekt	2016	Byte av termostater, injustering av värmen, byte av cirkulationspump, byte av handdukstorkare 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	Omfattande dränering av husgrunden.
Tvättstuga	2014	Utbyta 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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
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

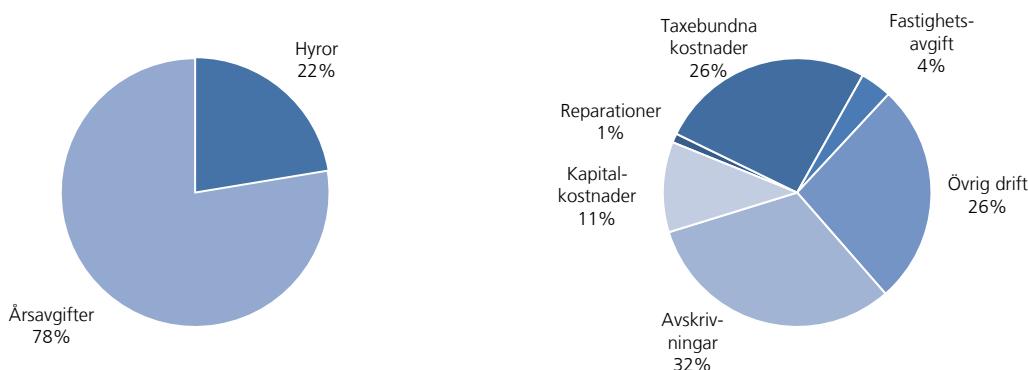
Styrelsens ekonomiska strategi är att verksamheten ska generera ett överskott för att användas i första hand till framtida renoveringar och på sikt även att amortera på föreningens lån. Årets resultat visar ett överskott och ett fortsatt positivt kassaflöde i enlighet med denna strategi. En större fasadrenovering planeras till 2021 och målsättningen är att kostnaderna huvudsakligen ska finansieras med egna medel.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 708 871</b>	<b>6 030 976</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 528 406	2 557 356
Finansiella intäkter	90	84
Minskning kortfristiga fordringar	21 748	0
Kapitaltillskott	0	301 031
	<b>2 550 244</b>	<b>2 858 471</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 372 209	1 454 481
Finansiella kostnader	259 884	233 996
Ökning av kortfristiga fordringar	0	46 185
Minskning av långfristiga skulder	0	4 061 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 118	384 914
	<b>1 648 211</b>	<b>6 180 575</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 610 905</b>	<b>2 708 871</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>902 033</b>	<b>-3 322 105</b>

\*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 1 377 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

Under året mottog föreningen en stämning från en av de boende i fastigheten sedan det uppstått en tvist om vilken upplåtelseform lägenheten hade. Den boende menade att det föreligger ett hyresförhållande gentemot föreningen. Tingsrätten avfärdade stämningen och fastslog att lägenheten ombildats till bostadsrätt på ett korrekt sätt och att inget hyresförhållande mellan den boende och föreningen föreligger. Domen vann laga kraft under första kvartalet 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	735	719	718	681
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 652	1 676	1 476	1 380
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 221	6 221	7 747	7 747
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	144	142	148
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	31	28	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	80	119	107
Soliditet (%)	83	83	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	104	591	-136
Nettoomsättning (tkr)	2 524	2 504	2 445	2 272

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 799 m<sup>2</sup> bostäder och 181 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	791 521	300 000	-320 039	811 560
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>85 747 125</b>	<b>300 000</b>	<b>-320 039</b>	<b>85 767 164</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 055 129	-300 000	423 599	-2 178 728
Årets resultat	139 374	139 374	-103 560	103 560
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 915 755</b>	<b>-160 626</b>	<b>320 039</b>	<b>-2 075 168</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>83 831 370</b>	<b>139 374</b>	<b>0</b>	<b>83 691 996</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	139 374
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 755 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 915 756</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 915 756</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 523 836	2 504 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 570	53 139
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 528 406</b>	<b>2 557 356</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-948 378	-1 223 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 238	-139 432
Personalkostnader	Not 6	-76 593	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-757 029	-765 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 129 238</b>	<b>-2 219 884</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>399 168</b>	<b>337 472</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 884	-233 996
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 794</b>	<b>-233 912</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>139 374</b>	<b>103 560</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>139 374</b>	<b>103 560</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	97 187 898	97 944 927
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>97 187 898</b>	<b>97 944 927</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>97 187 898</b>	<b>97 944 927</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 332
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 696 075	2 809 633
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 696 075</b>	<b>2 813 965</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	38 815	40 640
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>38 815</b>	<b>40 640</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 734 891</b>	<b>2 854 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>100 922 789</b>	<b>100 799 532</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 830 556	80 830 556
Kapitaltillskott		4 125 048	4 125 048
Fond för yttre underhåll	Not 10	791 521	811 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 747 125</b>	<b>85 767 164</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 055 129	-2 178 728
Årets resultat		139 374	103 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 915 755</b>	<b>-2 075 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 831 370</b>	<b>83 691 996</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 000 000	16 561 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 000 000</b>	<b>16 561 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 561 000	0
Leverantörsskulder		88 530	127 787
Skatteskulder		184 978	188 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	256 911	230 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 091 419</b>	<b>546 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 922 789</b>	<b>100 799 532</b>

## 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 957 061	1 913 604
Hyror bostäder	183 314	183 314
Hyror lokaler	256 130	262 415
Hyror parkering	121 650	117 700
Hyror förråd	3 600	4 200
Avgift andrahandsuthyrning	1 938	23 111
Öresutjämning	143	-127
	<b>2 523 836</b>	<b>2 504 217</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	44 800
Övriga intäkter	4 570	8 339
	<b>4 570</b>	<b>53 139</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 696	35 750
	Fastighetsskötsel beställning	1 185	3 399
	Snöröjning/sandning	788	0
	Städning entreprenad	53 421	52 222
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 500	0
	Hissbesiktning	3 051	2 936
	Myndighetstillsyn	17 685	565
	Gemensamma utrymmen	11 988	0
	Gård	1 286	160
	Serviceavtal	7 410	7 076
	Förbrukningsmateriel	3 792	3 986
	Brandskydd	0	35 612
		<b>156 802</b>	<b>141 706</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	1 378	0
	Lås	7 619	1 125
	VVS	3 850	8 481
	Ventilation	9 762	0
	Elinstallationer	0	12 531
	Hiss	2 728	4 006
	Vattenskada	0	-24 477
		<b>25 337</b>	<b>1 666</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	64 615
	Värmeanläggning	0	250 000
	Balkonger/altaner	0	5 424
		<b>0</b>	<b>320 039</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	51 262	48 810
	Värme	425 492	422 989
	Vatten	91 424	89 770
	Sophämtning/renhållning	39 497	38 480
	Grovsopor	12 154	9 162
		<b>619 829</b>	<b>609 211</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 166	39 781
	Kabel-TV	16 126	15 792
		<b>56 292</b>	<b>55 573</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>90 119</b>	<b>94 859</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>948 378</b>	<b>1 223 055</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	6 000	6 000
	Juridiska åtgärder	201 095	0
	Hysesförluster	301	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
	Föreningskostnader	1 906	2 188
	Styrelseomkostnader	5 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 845	1 960
	Förvaltningsarvode	104 082	100 910
	Administration	7 187	11 632
	Konsultarvode	6 148	5 792
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 060	5 950
		<b>347 238</b>	<b>139 432</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 282	70 000
	Sociala kostnader	18 311	21 994
		<b>76 593</b>	<b>91 994</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	531 938	531 938
	Förbättringar	225 091	233 465
		<b>757 029</b>	<b>765 403</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 965 944	99 965 944
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 965 944</b>	<b>99 965 944</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 021 016	-1 255 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-757 029	-765 403
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 778 045</b>	<b>-2 021 016</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>97 187 898</b>	<b>97 944 927</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	52 163 000	34 059 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	38 806 000
		<b>111 163 000</b>	<b>72 865 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	110 000 000	71 000 000
	Lokaler	1 163 000	1 865 000
		<b>111 163 000</b>	<b>72 865 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	103 457	102 203
	Klientmedel hos SBC	3 572 089	2 668 231
	Fordringar	20 529	39 199
		<b>3 696 075</b>	<b>2 809 633</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	811 560	603 473
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-320 039	-91 913
	<b>Vid årets slut</b>	<b>791 521</b>	<b>811 560</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	1,850 %	9 561 000	9 561 000	2020-05-20
Nordea	1,300 %	3 000 000	3 000 000	2022-05-16
Nordea	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2021-05-14
Nordea	1,100 %	1 000 000	1 000 000	2021-09-15
Nordea	1,350 %	500 000	500 000	2022-09-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 561 000</b>	<b>16 561 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 561 000	0	
		<b>7 000 000</b>	<b>16 561 000</b>	

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

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 622 000	20 622 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Vatten	15 274	0
Sophämtning	5 373	0
Arvoden	0	9 716
Sociala avgifter	0	3 053
Ränta	12 628	12 628
Avgifter och hyror	213 874	204 889
Ventilation	9 762	0
	<b>256 911</b>	<b>230 286</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har ägt rum



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 13/4 2020



Anders Bengtsson  
Ledamot



Magnus Ericsson  
Ledamot



Johan Lengborn  
Ledamot



Pia Myrthil Ericsson  
Ledamot



Elisa Roa  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2020



Martin Bøfeldt  
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 2019.

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 14 april 2020



Martin Bofeldt

# 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 räkenskapsåret. 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 kortfristiga 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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](http://WWW.SBC.SE)