

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

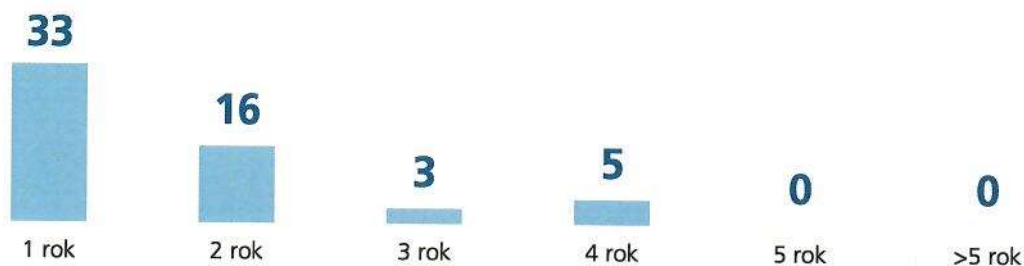
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 980 m², varav 2 799 m² utgör lägenhetsyta och 181 m² 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 ²	2021-09-30
Arkoo	52 m ²	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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
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

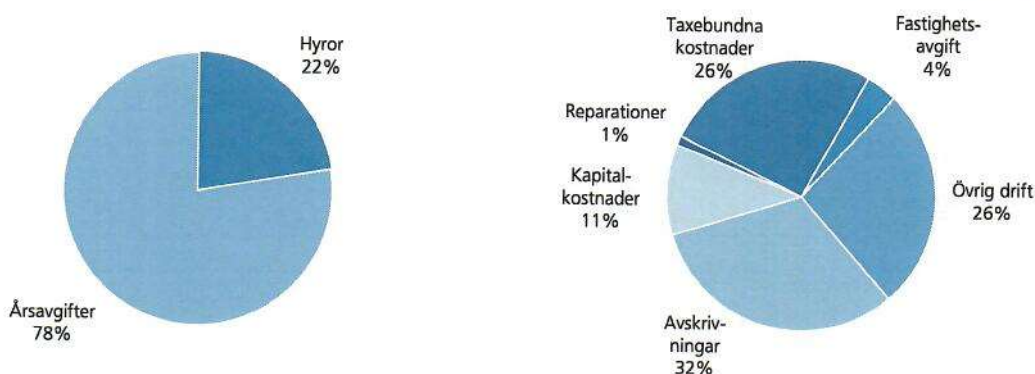
Styrelsens ekonomiska strategi är att verksamheten ska generera ett överskott för att användas i första hand till framtida renoveringar och på sikt även att amortera på föreningens lån. Årets resultat visar ett överskott och ett fortsatt positivt kassaflöde i enlighet med denna strategi. En större fasadrenovering 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		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 708 871	6 030 976
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 528 406	2 557 356
Finansiella intäkter	90	84
Minskning kortfristiga fordringar	21 748	0
Kapitaltillskott	0	301 031
	2 550 244	2 858 471
UTBETALNINGAR		
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
	1 648 211	6 180 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 610 905	2 708 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	902 033	-3 322 105

*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 ² bostadsrättsyta	735	719	718	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 652	1 676	1 476	1 380
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 221	6 221	7 747	7 747
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	145	144	142	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	28	28
Kapitalkostnader/m ² 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 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	791 521	300 000	-320 039	811 560
S:a bundet eget kapital	85 747 125	300 000	-320 039	85 767 164
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 055 129	-300 000	423 599	-2 178 728
Årets resultat	139 374	139 374	-103 560	103 560
S:a ansamlad förlust	-1 915 755	-160 626	320 039	-2 075 168
S:a eget kapital	83 831 370	139 374	0	83 691 996

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
summa balanserat resultat	-1 915 756

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 915 756
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 523 836	2 504 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 570	53 139
Summa rörelseintäkter		2 528 406	2 557 356
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		-2 129 238	-2 219 884
RÖLSERESULTAT		399 168	337 472
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 884	-233 996
Summa finansiella poster		-259 794	-233 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 374	103 560
ÅRETS RESULTAT		139 374	103 560

Balansräkning

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

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
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	791 521	811 560
Summa bundet eget kapital		85 747 125	85 767 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 055 129	-2 178 728
Årets resultat		139 374	103 560
Summa fritt eget kapital		-1 915 755	-2 075 168
SUMMA EGET KAPITAL		83 831 370	83 691 996
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 000 000	16 561 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	16 561 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		10 091 419	546 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 922 789	100 799 532

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
	2 523 836	2 504 217

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	44 800
Övriga intäkter	4 570	8 339
	4 570	53 139

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	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
		156 802	141 706
	Reparationer		
	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
		25 337	1 666
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	64 615
	Värmeanläggning	0	250 000
	Balkonger/altaner	0	5 424
		0	320 039
	Taxebundna kostnader		
	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
		619 829	609 211
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 166	39 781
	Kabel-TV	16 126	15 792
		56 292	55 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 119	94 859
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	948 378	1 223 055

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	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
		347 238	139 432
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 282	70 000
	Sociala kostnader	18 311	21 994
		76 593	91 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	531 938	531 938
	Förbättringar	225 091	233 465
		757 029	765 403

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

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
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
Summa skulder till kreditinstitut		16 561 000	16 561 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 561 000	0	
		7 000 000	16 561 000	

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 622 000	20 622 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
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
	256 911	230 286

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 / 2020

Martin Bofeldt
Extern revisor