

Årsredovisning 2016

BRF FREDHÄLLEN 3 716421-9474

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

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.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Anders Nelly	Ordförande
Sara Kyhlstedt	Suppleant
Olof Enander	Suppleant
Alexander Dixner	Ledamot
Ingemar Hansson	Kassör
Krister Lindfors	Ledamot
Kent Pettersson	Ledamot

Valberedning

Erik Lundkvist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lars Mattson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

December 2015 Byte av vent.motorer

Planerade underhåll

Februari 2016 Rensning av vent.stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Brf kommer under februari 2016 att kallas till förhandling i hyresnämnd då en av hyresgästerna motstrider den extra höjningen av månadshyran som uppkommit pga byggnation av balkong samt indragning av fiber i hyreslägenheterna.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	821	822	786	781
Resultat efter fin. poster	-145	-228	-516	-196
Soliditet, %	50	50	51	47
Yttre fond	331	289	247	205
Taxeringsvärde	37 200	29 400	29 400	29 400
Bostadsyta, kvm	1 433	1 433	1 433	1 433
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	481	481	481	481
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 829	4 829	4 689	4 480
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,84	2,33	2,86
Belåningsgrad, %	50,07	49,61	47,73	50,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	3 027	-	-	3 027
Upplåtelseavgifter	6 480	-	-	6 480
Fond, yttre underhåll	289	-	42	331
Balanserat resultat	-2 390	-228	-42	-2 660
Årets resultat	-228	228	-145	-145
<i>Eget kapital</i>	<i>7 178</i>	<i>0</i>	<i>-145</i>	<i>7 034</i>

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 660
Årets resultat	-145
Totalt	-2 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	53
Balanseras i ny räkning	-2 857
	-2 805

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		821	822
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		821	822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-631	-711
Övriga externa kostnader	7	-71	-66
Personalkostnader	8	-25	-14
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133	-133
Summa rörelsekostnader		-861	-924
Rörelseresultat		-40	-102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-104	-126
Summa finansiella poster		-104	-126
Resultat efter finansiella poster		-145	-228
Årets resultat		-145	-228

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	13 820	13 950
Maskiner och inventarier	11	15	18
Summa materiella anläggningstillgångar		13 835	13 968
Summa anläggningstillgångar		13 835	13 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	5
Övriga fordringar	12	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48	46
Summa kortfristiga fordringar		58	55
Kassa och bank			
Kassa och bank		260	363
Summa kassa och bank		260	363
Summa omsättningstillgångar		318	418
Summa tillgångar		14 153	14 386

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 507	9 507
Fond för yttre underhåll		331	289
Summa bundet eget kapital		9 838	9 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 660	-2 390
Årets resultat		-145	-228
Summa fritt eget kapital		-2 805	-2 618
Summa eget kapital		7 034	7 178
Avsättningar			
Avsättningar		25	17
Summa avsättningar		25	17
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 920	6 920
Summa långfristiga skulder		6 920	6 920
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63	164
Skatteskulder		-1	0
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	112	107
Summa kortfristiga skulder		174	271
Summa eget kapital och skulder		14 153	14 386

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fredhällen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	10 %

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 föreningsstämma 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 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	151	147
Intäktsreduktion	-4	0
Årsavgifter, bostäder	641	641
Övriga intäkter	33	33
Summa	821	822

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	12	18
Städning och fastighetsskötsel	40	42
Trädgårdsarbete	3	2
Summa	55	62

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	181	167
Summa	181	167

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Ventilation	3	83
Summa	3	83

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	34	31
Sophämtning	17	28
Uppvärmning	208	217
Vatten	36	21
Summa	295	297

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	38	45
Fastighetsförsäkringar	28	25
Fastighetsskatt	28	27
Kabel-TV	5	5
Summa	99	101

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	13	4
Juridiska kostnader	6	19
Kameral förvaltning	29	28
Övriga förvaltningskostnader	23	15
Summa	71	66

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Övriga personalkostnader	25	14
Summa	25	14

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	126
Summa	104	126

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 867</u>	<u>14 867</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 867</u>	<u>14 867</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-918	-788
Årets avskrivning	-130	-130
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 047</u>	<u>-918</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 820</u>	<u>13 950</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 362</i>	<i>1 362</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600	16 000
Taxeringsvärde mark	19 600	13 400
Summa	37 200	29 400

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>176</u>	<u>176</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>176</u>	<u>176</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-158	-154
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-161</u>	<u>-158</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>15</u>	<u>18</u>

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	2
Skattekonto	3	2
Summa	3	4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	29	0
Förvaltning	8	7
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	30
Summa	47	45

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2017-01-04	1,7 %	400	400
Stadshypotek	2017-02-09	1,59 %	400	400
Stadshypotek	2017-03-06	1,45 %	2 600	2 600
Stadshypotek	2017-02-13	1,65 %	300	300
Stadshypotek	2017-02-13	1,59 %	200	200
Stadshypotek	2017-03-01	1,45 %	3 020	3 020
Summa			6 920	6 920

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	69	69
Uppvärmning	31	26
Utgiftsräntor	8	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa	112	107

Not 16, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 400	14 400
Summa	14 400	14 400

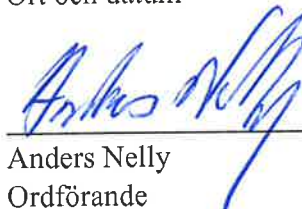
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

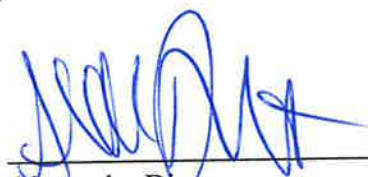
Underskrifter

Stockholm 20170427


Ort och datum



Anders Nelly
Ordförande




Alexander Dixner
Ledamot



Ingemar Hansson
Kassör




Krister Lindfors
Ledamot



Kent Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 27



Lars Mattson
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad, på föreningsstämman utsedd revisor för BRF FREDHÄLLEN 3, har granskat föreningens löpande bokföring och Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 och tillstyrker att resultat- och balansräkning fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet vad gäller den ekonomiska redovisningen för den tid som årsredovisningen omfattar.

Stockholm 2017-04-27



Lars Mattsson