



Årsredovisning 2018

Brf Fredmannen

Org. 769600-2026


TN JH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Fredmansgatan 11, 118 47 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se


Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature with a circular mark below it, and the initials 'TN' and 'JH' at the bottom.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Småland 9 i Stockholms kommun förvärvades 2009-06-17.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Fredmansgatan 11. Bostadshuset byggdes 1987 och gårdshuset 1903.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Småland 9 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018 169 700 kr/år. Avtalet gäller till och med 2044.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 512 kvm, varav 1 327 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
3 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har tagits fram av föreningen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Värmesystem, balansering	2010
Takmålning	2011
Fönster och portar, tätning	2012
Byte av värmecictern	2014
Reparation av trasigt fönster på förråd	2014
Nytt kodlås	2014
Takvärmeanläggning	2015
Bredband	2015
Fönsterrenovering	2016
OVK-besiktning	2016
Entrédörr mot Maria Prästgårdsgata har lagats	2017
Sotning	2017
Rensning frånluftskanaler	2017

Förvaltningsavtal avseende städning har föreningen tecknat med städfirman Krystyna Wolniewicz-Kozdryk. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-09-16. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.



Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 26 medlemmar. Under året har ingen förändring skett av medlemmar. Ingen överlåtelse eller upplåtelse har skett under året. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 26.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Nordenskiöld	Ledamot/ordf
Jimmy Heibert	Ledamot/kassör
Rebecca Lidh	Ledamot/sekr
Örjan Fritz	Ledamot
Samuel Beckstrand	Ledamot
Martin Rudbäck	Suppleant
Patricia Eggefors	Suppleant

Till **revisor** har Claes Lundström valts och till revisorsuppleant valdes Johan Faijersson.

Valberedningen består av Angelica Wallgren och Catarina Johnsson varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Dessutom har en extra föreningsstämma hållits för att uppdatera föreningens stadgar så att de lever upp till ny lagstiftning.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har lagt om lån och fått en betydligt mer fördelaktig ränta. I enlighet med plan har det under 2018 inte funnits något behov av större underhåll av fastigheten. Endast mindre insatser har varit nödvändiga: fönsterglas i entrédörren ut mot Fredmansgatan har bytts ut efter skadegörelse, trasig belysning i trapphuset har åtgärdats och handtaget i entrédörren mot Maria Prsätgårdsgata har bytts ut. Styrelsen har fortsatt det långsiktiga arbete i syfte att ytterligare stärka föreningens ekonomi, och som en del av det arbetet

utvärderas möjligheten till ökade intäkter genom den befintliga lokalen.

Föreningens resultat för år 2018 är 43 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var - 136 Kkr. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader samt en lägre kostnad för reparationer och underhåll än föregående verksamhetsår.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på lägre räntenivåer.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 265 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 308 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ökat sin likviditet med 228 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen att avgifterna skulle fortsätta vara oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Bytt handtag i entredörren mot Maria Prästgårdsgata
Åtgärdat trasig belysning i trapphuset
Bytt fönster i entredörr mot Fredmansagatan

Underhållsbehovet av föreningens fastighet bedöms som begränsat det närmaste året. Några mindre insatser är planerade för 2019: förbättra avrinningen från de två takterasserna i gatuhuset, utöka och förbättra cykelparkering på innergården samt reparation av dörr till gårdsförråd.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 392 559	812 600	349 468	-2 763 621	-135 763	29 655 243
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			56 156	-56 156		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-135 763	135 763	
Upplåtelse						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					42 648	42 648
Belopp vid årets utgång	31 392 559	812 600	405 624	-2 955 540	42 648	29 697 891

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 193 345	1 189 138	1 185 888	1 182 000	1 184 000
Resultat efter finansiella poster, Kkr	42 648	-135 763	-1 069 596	-300 109	-73 278
Soliditet, %	72,6	72,5	72,7	73,3	73,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	712	712	712	712
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 028	9 028	9 028	9 028	9 028
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 816	25 816	25 816	25 816	25 816
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,95	2,01	2,44	2,43	2,58
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,1	26,9	26,7	26,6	26,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 955 540
Årets resultat	42 648
	<hr/>
	-2 912 892
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	56 156
I ny räkning överföres	-2 969 048
	<hr/>
	-2 912 892

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials: SB, JH, TN.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 193 345	1 189 138
Summa rörelsens intäkter		1 193 345	1 189 138
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-704 568	-766 886
Övriga externa kostnader	4	-76 401	-61 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 434	-265 435
Summa rörelsens kostnader		-1 046 403	-1 094 060
Rörelseresultat		146 942	95 078
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	3
Räntekostnader		-104 296	-230 844
Summa finansiella poster		-104 294	-230 841
Resultat efter finansiella poster		42 648	-135 763
Årets resultat		42 648	-135 763

[Handwritten signatures and initials]
TN JH

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 558 003	40 805 563
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 775	51 649
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>40 591 778</u>	<u>40 857 212</u>
Summa anläggningstillgångar		40 591 778	40 857 212
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 777	3 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>69 509</u>	<u>70 013</u>
Summa kortfristiga fordringar		73 286	73 120
Kassa och bank	9	228 059	450
Summa omsättningstillgångar		301 345	73 570
SUMMA TILLGÅNGAR		40 893 123	40 930 782



BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 205 159	32 205 159
Yttre fond	405 624	349 468
Summa bundet eget kapital	32 610 783	32 554 627
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 955 540	-2 763 621
Årets resultat	42 648	-135 763
Summa fritt eget kapital	-2 912 892	-2 899 384
Summa eget kapital	29 697 891	29 655 243
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	10 977 788	10 977 788
Summa långfristiga skulder	10 977 788	10 977 788
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	0	42 416
Leverantörsskulder	41 942	52 249
Aktuell skatteskuld	4 001	9 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 501	193 469
Summa kortfristiga skulder	217 444	297 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 893 123	40 930 782
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
	18 750 000	18 750 000

Gh
JJB
TN JH

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	146 942	95 078
Avskrivningar	265 434	265 435
Erhållen ränta mm	2	3
Erlagd ränta	-104 296	-230 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 082	129 672
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-166	-10 520
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-10 307	31 100
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-27 584	-150 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 025	2
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-42 416	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 416	0
Förändring av likvida medel	227 609	2
Likvida medel vid årets början	450	448
Likvida medel vid årets slut	228 059	450



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5 %, 200 år
Fastighetsförbättringar 10 %, 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

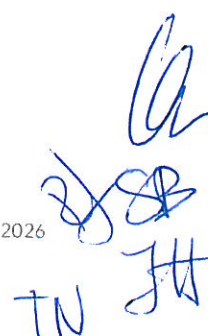
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	865 704	865 704
	Hyresintäkter bostäder	142 526	137 976
	Hyresintäkter lokaler, ej moms	158 748	156 107
	Övriga intäkter och ersättningar	26 368	29 351
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 193 346	1 189 138



NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städ	39 179	46 975
	Övriga kostnader	10 929	15 486
	Fjärrvärme	244 432	238 999
	Fastighetsel	45 092	38 610
	Vatten/avlopp	44 437	42 372
	Sophantering	40 327	39 637
	Reparation/underhåll	22 534	88 495
	Tomträttsavgälder	169 700	169 700
	Försäkringspremier	40 176	39 202
	Fastighetsskatt	47 762	47 410
	Summa övriga externa kostnader	704 568	766 886

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	40 412	39 736
	Konsultarvoden	13 375	0
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Övriga kostnader	16 364	15 753
	Summa personalkostnader	76 401	61 739

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	43 315 610	43 315 610
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 315 610	43 315 610
	Ingående avskrivningar	-2 510 047	-2 262 486
	Årets avskrivningar	-247 560	-247 561
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 757 607	-2 510 047
	Utgående redovisat värde	40 558 003	40 805 563
	Redovisat värde byggnader	40 558 003	40 805 563
	Summa redovisat värde	40 558 003	40 805 563
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 437 000	37 437 000
	varav byggnader:	15 395 000	15 395 000

Handwritten signatures and initials:
A large signature at the top right.
Below it, "SB" with a checkmark.
At the bottom, "TN" and "JH".

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	89 370	89 370		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 370	89 370		
	Ingående avskrivningar	-37 721	-19 847		
	Årets avskrivningar	-17 874	-17 874		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 595	-37 721		
	Utgående redovisat värde	33 775	51 649		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetald kameral förvaltningskostnad	10 295	10 103		
	Förutbetald tomträttsavgäld	42 425	42 425		
	Förutbetald försäkringspremie	16 789	16 382		
	Övriga förutbetalda kostnader	0	1 103		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 509	70 013		
Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering efter 5 år	10 977 788	10 977 788		
	Summa långfristiga skulder	10 977 788	10 977 788		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	Nordea	2019-06-24	0,72		3 477 788
	Nordea	2019-06-24	0,68		5 000 000
	Nordea	2019-06-24	0,68		2 500 000
	Summa			0	10 977 788
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				10 977 788
Not 9	Checkräkningskredit	2018-12-31	2017-12-31		
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	500 000	500 000		
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Upplupna räntekostnader	1 896	10 631		
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	115 882	130 569		
	Upplupna revisionskostnader	6 250	6 250		
	Upplupna el- och värmekostnader	36 812	37 880		
	Upplupna rep- och underhållskostnader	4 156	0		
	Övriga upplupna fastighetskostnader	6 505	8 139		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 501	193 469		

Handwritten signatures and initials:
 SB
 TN JH

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 792 416

Stockholm

Orjan Fritz

Samuel Beckstrand

Jimmy Heibert

Tomas Nordenskiöld

Rebecca Lidh

Min revisionsberättelse har lämnats den

Claes Lundström

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF FREDMANNEN Org.nr. 769600-2026

Jag har reviderat årsredovisningen och granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF FREDMANNEN för räkenskapsåret 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Det är också styrelsen som ansvarar för den interna kontroll, som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig detta beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de uppskattningar av betydelse, som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Något av de nyssnämnda förhållandena har jag inte funnit föreligga. Jag anser att revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar årets resultat och balanserade förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2019


Claes Lundström

Revisor i Brf Fredmannen

