

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2017 och 2027.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Petrah Elisabeth Gustafsson	Ledamot
Jenny Maria Carolina Lönneborg	Ledamot
Bengt Lars-Erik Robertsson Olsson	Ledamot
Hanna Sofia Söderberg	Ledamot

Helen Elisabeth Eriksson	Suppleant
John Henrik Styrbjörn Nordström	Suppleant
Karl Sverker Rydberg	Suppleant
Monika Nina Stanikowska	Suppleant

Avgår på stämman

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Magdalena Hansson	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Fräsmaskinen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropeiska AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

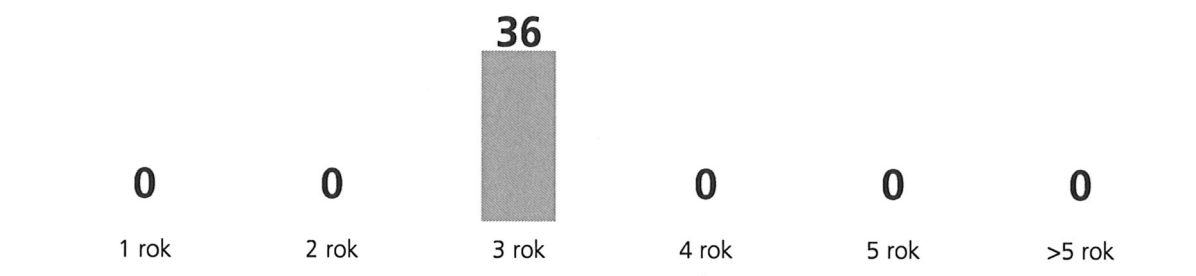
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m<sup>2</sup>, varav 2 568 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 169 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Åberg & Larsson AB	82 m <sup>2</sup>	2017-07-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av sopskåp	2017	
OVK Besiktning	2017	Kontroll av ventilation
Elarbeten	2015 - 2016	Byte armaturer trapphus
Målning	2015 - 2016	Trapphus
Stampsolning	2014	Rengöring av stammar
OVK Besiktning	2014	Kontroll av ventilation
Målning	2014	Ledstänger och grund

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Måla om entréportar	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Sköter underhåll av fastigheten	Åkerlunds

### Övrig information

Föreningen äger fastigheten Fräsmaskinen 3 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Under året har 4 överlåtelser skett. Vi önskar alla nya medlemmar välkomna till föreningen och vi hoppas att ni ska trivas.

### Föreningens ekonomi

Föreningen har höjt avsättningen till föreningens yttre reparationsfond med 50% för att finansiera underhållsbehovet i enlighet med underhållsplanen. Vi håller på att byta bank för föreningens lån för att få bättre lånevillkor.

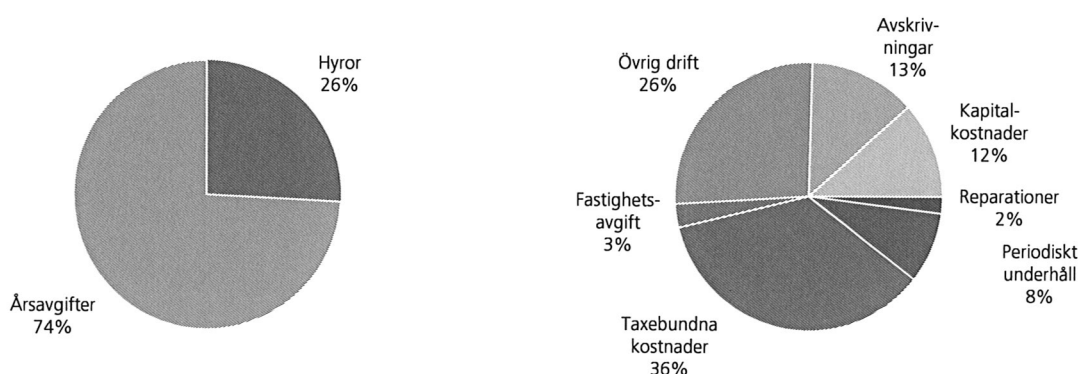
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 835 237</b>	<b>1 567 058</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 986 106	1 907 075
Finansiella intäkter	-146	378
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 354
Medlemsinsatser	0	2 655 000
	<b>1 985 960</b>	<b>4 564 807</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 448 789	1 744 864
Finansiella kostnader	223 776	267 906
Ökning av kortfristiga fordringar	16 612	0
Minskning av långfristiga skulder	404 210	2 258 360
Minskning av kortfristiga skulder	103 420	15 499
	<b>2 196 808</b>	<b>4 296 628</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 624 389</b>	<b>1 835 237</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-210 848</b>	<b>268 179</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 1 315 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

I styrelsen uppdrag ingår att förvalta föreningens fastighet, planera underhåll och fastställa föreningens årsavgifter och därmed se till att föreningens ekonomi är god. Via årsavgifterna ska föreningens medlemmar finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken till avsättningen för föreningens yttre fond bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll.

Under året har föreningen haft två välbesökta städdagar, tack alla som kom och hjälpte till. Städagen i våras avslutades med fika i vårsolen, medan höstens städdag avslutades med korvgrillning, där korven fick avnjutas i trädgårdshuset för att undkomma regn och rusk.

Vi har under 2017 upprättat en underhållsplan. Byggnadstekniker Jan Tägt på Värderingshuset gjorde en mycket noggrann teknisk besiktning av huset och upprättade därefter en underhållsplan som kommer att ligga till grund för styrelsen planering av framtida underhåll. Efter upprättandet av underhållsplan har vi ökat avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll för att bättre finansiera underhållsbehovet.

Under hösten 2017 byttes befintliga sopskåp ut och vi har nya sopskåp med plats för matavfall. De gamla skåpen var trasiga och omöjliggjorde för renhållningsarbetarna att utföra sitt jobb fullt ut. Dessutom så har vi sänkt kostnaderna för sophantering i och med bytet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	667	647	615	615
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	969	894	966	951
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 478	5 661	6 684	6 801
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	18	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	157	160	160	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	48	50	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	82	98	140	161
Soliditet (%)	75	74	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	-346	68	32
Nettoomsättning (tkr)	1 986	1 907	1 884	1 876

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m<sup>2</sup> bostäder och 169 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 480 000	0	0	36 480 000
Upplåtelseavgifter	1 519 759	0	0	1 519 759
Fond för yttre underhåll	297 281	200 000	-502 719	600 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 297 040</b>	<b>200 000</b>	<b>-502 719</b>	<b>38 599 759</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-728 151	-200 000	138 531	-666 682
Årets resultat	64 523	64 523	364 188	-364 188
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-663 628</b>	<b>-135 477</b>	<b>502 719</b>	<b>-1 030 870</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 633 412</b>	<b>64 523</b>	<b>0</b>	<b>37 568 889</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 523
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-528 151
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-663 628</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

162 856
<b>-500 772</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 986 106	1 907 075
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 986 106</b>	<b>1 907 075</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 305 551	-1 609 061
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 584	-109 582
Personalkostnader	Not 5	-23 655	-18 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-248 871	-248 871
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 697 661</b>	<b>-1 985 735</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>288 445</b>	<b>-78 660</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-146	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 776	-267 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 922</b>	<b>-267 528</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>64 523</b>	<b>-346 188</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader	Not 7	0	-18 000
		<b>0</b>	<b>-18 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>64 523</b>	<b>-364 188</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	48 592 107	48 840 978
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 592 107</b>	<b>48 840 978</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>48 592 107</b>	<b>48 840 978</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 680 817	1 875 054
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 680 818</b>	<b>1 875 054</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	10 926	10 926
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 926</b>	<b>10 926</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 691 745</b>	<b>1 885 981</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 283 852</b>	<b>50 726 959</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 999 759	37 999 759
Fond för yttre underhåll	Not 10	297 281	600 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 297 040</b>	<b>38 599 759</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-728 151	-666 682
Årets resultat		64 523	-364 188
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-663 628</b>	<b>-1 030 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 633 412</b>	<b>37 568 889</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	12 242 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>12 242 153</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 096 303	258 360
Leverantörsskulder		98 986	159 261
Skatteskulder		106 168	102 606
Övriga skulder		185 316	204 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	163 666	191 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 650 439</b>	<b>915 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 283 852</b>	<b>50 726 959</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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 472 682	1 428 606
Hyror bostäder	340 941	366 370
Hyror lokaler	171 721	106 555
Värmeintäkter	624	5 421
Öresutjämning	139	124
	<b>1 986 106</b>	<b>1 907 075</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 100	49 500
	Fastighetsskötsel beställning	9 240	0
	Snöröjning/sandning	0	1 688
	Städning entreprenad	77 031	50 477
	Städning enligt beställning	9 425	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 500	0
	Gemensamma utrymmen	1 609	0
	Sophantering	7 475	0
	Gård	1 348	1 489
	Förbrukningsmateriel	5 588	7 771
	Fordon	329	618
		<b>170 645</b>	<b>111 543</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	5 678
	Lokaler	0	8 193
	Tvättstuga	19 313	21 110
	Lås	6 506	3 877
	VVS	10 827	22 663
	Värmeanläggning/undercentral	513	0
		<b>37 159</b>	<b>61 521</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	136 499
	Sophantering/återvinning	162 856	0
	Entré/trapphus	0	243 073
	Elinstallationer	0	123 147
		<b>162 856</b>	<b>502 719</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 838	57 471
	Värme	428 637	438 791
	Vatten	140 048	130 911
	Sophämtning/renhållning	58 935	57 087
	Grovsopor	0	5 875
		<b>687 458</b>	<b>690 135</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 858	39 403
	Tomträttsavgäld	123 832	123 832
	Kabel-TV	11 277	11 134
	Bredband	16 536	16 536
		<b>193 503</b>	<b>190 905</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 930</b>	<b>52 238</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 305 551</b>	<b>1 609 061</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	2 144	4 289
	Juridiska åtgärder	0	18 969
	Inkassering avgift/hyra	6 900	2 125
	Hysesförluster	2 249	1
	Revisionsarvode extern revisor	0	3 000
	Föreningskostnader	492	1 200
	Styrelseomkostnader	3 769	0
	Fritids- och trivselkostnader	743	943
	Förvaltningsarvode	56 090	54 584
	Administration	2 448	4 779
	Korttidsinventarier	0	4 037
	Konsultarvode	39 769	10 675
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		<b>119 584</b>	<b>109 582</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	18 000	13 696
	Sociala kostnader	5 655	4 525
		<b>23 655</b>	<b>18 221</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	248 871	248 871
		<b>248 871</b>	<b>248 871</b>
<b>Not 7</b>	<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Extraordinära kostnader	0	18 000
		<b>0</b>	<b>18 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	49 774 245	49 774 245
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 774 245</b>	<b>49 774 245</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-933 267	-684 396
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-248 871
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 182 138</b>	<b>-933 267</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 592 107</b>	<b>48 840 978</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 459 000	21 459 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		<b>32 859 000</b>	<b>32 859 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
	Lokaler	659 000	659 000
		<b>32 859 000</b>	<b>32 859 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	63 479	50 744
	Klientmedel hos SBC	1 099 399	1 310 247
	Placeringskonto hos SBC	514 063	514 063
	Inkasso	3 876	0
		<b>1 680 817</b>	<b>1 875 054</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	600 000	400 000
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-502 719	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>297 281</b>	<b>600 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	0,000 %	0	3 125 563	LÖST
SEB	0,000 %	0	4 687 475	LÖST
SEB	3,540 %	4 604 135	4 687 475	2018-03-28
Handelsbanken	1,480 %	7 492 168	0	2018-03-21
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 096 303</b>	<b>12 500 513</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 096 303	-258 360	
		<b>0</b>	<b>12 242 153</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 512 803 kr.

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

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
Arvoden	18 000	18 000
Sociala avgifter	5 656	5 656
Ränta	2 385	2 335
Avgifter och hyror	137 625	147 438
Ersättning förlikning	0	18 000
	<b>163 666</b>	<b>191 429</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

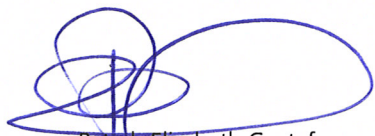
Planeringen för 2018 är i full gång och styrelsen planerar underhåll av entréportarna. Vi kommer även att ta in offerter för att göra om trapporna upp till entréportarna. Den renoveringen är mycket kostsam så vi kommer att mycket noggrant utvärdera de offerter och det arbete som ska göras.

---


## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 15 / 5 2018



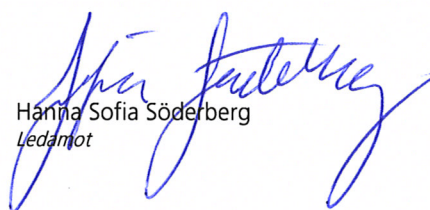
Petrah Elisabeth Gustafsson  
*Ledamot*



Jenny Maria Carolina Lönneborg  
*Ledamot*



Bengt Lars-Erik Robertsson Olsson  
*Ledamot*



Hanna Sofia Söderberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2018



Magdalena Hansson  
*Intern revisor*

Revisionsberättelse Fräsmaskinen 3 769624-0980

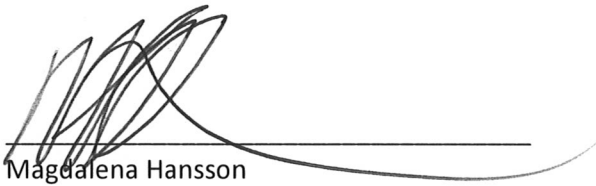
Vid granskning av Fräsmaskinen 3 räkenskaper för 2017-01-01-2017-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Avgifter och skatter betalas i tid och föreningen följer de regler som finns gällande register över pantsättningar och att avskrivningar görs enligt gällande regelverk.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Enskede 2018-05-08



Magdalena Hansson



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 472 700	1 472 682	1 472 680
Hyror bostäder	340 900	340 941	339 111
Hyror lokaler	173 200	171 721	164 857
Värmeintäkter	600	624	2 028
Öresutjämning	0	139	0
	<b>1 987 400</b>	<b>1 986 106</b>	<b>1 978 676</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-51 000	-50 100	-50 500
Fastighetsskötsel beställning	0	-9 240	0
Städning entreprenad	-55 000	-77 031	-52 000
Städning enligt beställning	0	-9 425	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-8 500	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 609	0
Sophantering	0	-7 475	0
Gård	-3 000	-1 348	-5 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 588	-6 000
Fordon	0	-329	-1 000
	<b>-115 000</b>	<b>-170 645</b>	<b>-114 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-19 313	0
Lås	0	-6 506	0
VVS	0	-10 827	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-513	0
	<b>-50 000</b>	<b>-37 159</b>	<b>-40 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Sophantering/återvinning	0	-162 856	0
	<b>0</b>	<b>-162 856</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-62 000	-59 838	-55 200
Värme	-443 000	-428 637	-441 900
Vatten	-142 500	-140 048	-147 600
Sophämtning/renhållning	-60 000	-58 935	-58 200
	<b>-707 500</b>	<b>-687 458</b>	<b>-702 900</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-43 000	-41 858	-40 200
Tomträttsavgäld	-124 000	-123 832	-123 800
Kabel-TV	-11 500	-11 277	-11 300
Bredband	-17 000	-16 536	-16 900
	<b>-195 500</b>	<b>-193 503</b>	<b>-192 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 400	-53 930	-53 960
	<b>-55 400</b>	<b>-53 930</b>	<b>-53 960</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-2 000	-2 144	-2 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-6 900	0
Hysesförluster	0	-2 249	0
Föreningskostnader	-1 500	-492	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-3 769	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-743	-1 500
Förvaltningsarvode	-57 500	-56 090	-56 700
Administration	-5 000	-2 448	-5 000
Konsultarvode	0	-39 769	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 980	-4 980
	<b>-74 000</b>	<b>-119 584</b>	<b>-72 180</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-18 000	-18 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-5 700	-5 655	-5 700
	<b>-23 700</b>	<b>-23 655</b>	<b>-23 700</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-248 900	-248 871	-248 871
	<b>-248 900</b>	<b>-248 871</b>	<b>-248 871</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 470 000                      -1 697 661                      -1 448 311**

**RÖRELSERESULTAT**

**517 400                              288 445                              530 365**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-191	0
Låneräntor	-228 000	-221 968	-258 000
Övriga räntekostnader	0	-1 808	0
	<b>-228 000</b>	<b>-223 922</b>	<b>-258 000</b>

**RESULTAT**

**289 400                              64 523                              272 365**

Protokoll årsstämma 2018 i Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3 den 15 april 2018

1. Stämmans öppnande  
Stämman öppnar klockan 18. Styrelsens årsredovisning och dagordning för stämman delas ut till närvarande medlemmar.
2. Val av ordförande.  
Stämman utser Petrah Gustafsson till ordförande för stämman.
3. Val av sekreterare för stämman  
Stämman utser Jenny Lönneborg som stämmans sekreterare tillika protokollförare.
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av justeringsmän och rösträknare  
Stämman utser Anton Sjöo och Jeanette Snögren till justeringsman och rösträknare
6. Fråga om kallelsen till stämman behörigen skett.  
Stämman konstaterar att kallelsen till stämman behörigen har skett.
7. Styrelsens årsredovisning  
Styrelsens ordförande redogör i stora drag för styrelsens årsredovisning.  
I stort avviker inte årsredovisningens siffror från föregående år. Dock är driftskostnaderna lägre än föregående år. Detta beror delvis på att det föregående år köptes in nya tvättmaskiner, juridiska kostnader på grund av en tvist med en lokalhyresgäst samt renovering av trapphus.  
Föreningen gör 2017 plusresultat.  
Styrelsen har arbetat för att förbättra föreningens lån, vilket har resulterat i byte av bank och därmed bättre avtal och villkor.  
Avgifterna höjdes med inrådan av föreningens redovisningsekonom. Detta för att på sikt få ner det ackumulerade underskottet till noll.  
Föreningen amorterar på föreningens lån. Detta på inrådan av vår redovisningsekonom.  
Föreningen har nya hyresgäster i lokalen och lokalhyran har höjts, vilket kommer ge föreningen ca 70 000 kronor mer/år.  
En ökad utgift för föreningen är att SBC har anlåtats för att hjälpa till med avgiftsbetalningar, påminnelser etc.  
En förvaltningsberättelse har sammanställts för att redogöra vilket underhåll som skett i föreningen från år 2014.  
En besiktning av fastigheten utfördes under året och utifrån den upprättades en 10-årig underhållsplan. Underhållsplanen ger föreningen en helhetsbild av vad som behöver åtgärdas i fastigheten och vad som bör prioriteras. Underhållsplanen har även lett till att föreningen avsätter mer till yttre reparationsfond. Ett konsultarvode har även utgått för besiktningen.  
Föreningens tomträttsavgäld kommer att omförhandlas år 2021. Inför denna omförhandling bör föreningen undersöka möjligheter och räkna på kostnader för att eventuellt köpa marken istället för att hyra marken.
8. Revisorns berättelse  
Magdalena Hansson, föreningens internrevisor, uppger att styrelsen har skött sin åtaganden på ett erforderligt sätt.
9. Fastställande av balans- och resultaträkning  
Stämman beslutar att fastställa balans- och resultaträkningen såsom den anges i årsredovisningen.

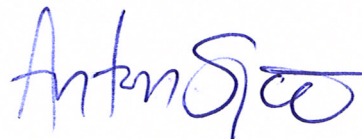
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet  
Stämman beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2018.
11. Beslut med anledningen av årets resultat  
Inga beslut fattas med anledning av årets resultat.
12. Fråga om arvoden  
Stämman godkänner styrelseledamöterna och suppleanternas arvode.
13. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter  
Stämman ser ingen anledning till förändring vad gäller antal styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter  
Simon Reithe ställer upp för att bli vald som ny styrelsemedlem.  
Karl Rydberg avgår som styrelsemedlem.  
Petrah Gustafsson, Sofia Söderberg, Henrik Nordström, Jenny Lönneborg, Helen Eriksson, Lars-Erik Olsson och Monika Stanikowska sitter kvar i styrelsen. Fördelning av suppleanter och ledamöter sker på efterföljande styrelsemöte.
15. Val av revisor och revisorsuppleant  
Stämman beslutar att Magdalena Hanssons uppdrag som internrevisor förlängs.  
Revisorssuppleant har vi inte.
16. Val av valberedning  
Stämman beslutar att val av valberedning inte är nödvändig för närvarande.
17. Övriga ärenden  
Två motioner till stämman har lämnats in. Jeanette Snögren önskar att vattenutkastarna på baksidan åtgärdas så de fungerar. Motionen bifalles.  
Styrelsen har lämnat en motion om att få ansöka om parkeringsplatser på föreningens mark. En skiss som visar den tilltänkta platsen och ungefärligt antal parkeringsplatser visas. Diskussion om för- och nackdelar förs och många önskar få en mer detaljerad information om parkeringsplatserna. Ska det finnas laddstolpar för elbilar? Ska det bli skärmtak? Behöver träd tas ner? Hur ska en kölista upprättas, vad blir det för utgifter? Ekonomi?  
Kritik som förs fram mot förslaget är risken att ha parkeringsplatser nära förskolebyggnad och väg till förskola, försämrad utsikt, att "skogskänslan" ska försvinna, att behovet av parkeringsplatser inte kommer vara lika stort om boendeparkering i området införs. Styrelsen påpekar att det i dagsläget endast är ett förslag och att förslaget inte är på detaljnivå. Om förslaget i framtiden ska realiseras ska stor vikt läggas på utformning av parkeringsplatserna och omsorg om den gemensamma baksidan. En omröstning sker av motionen och resultatet är 15 röster för förslaget och 1 röst mot förslaget. Styrelsen kommer att diskutera hur förslaget ska tas vidare.  
  
En ny gräsklippare bör införskaffas inför sommaren.  
Önskemål om fler torkskåp i tvättstugorna framförs, detta eftersom många har problem med att tvätten inte hinner torka.
18. Stämmans avslutande  
Stämman avslutas den 15 maj 2018 ca kl.19

Dag som ovan, vid protokollet



Jenny Lönneborg

Justerat den 22/5 - 18



Anton Sjöo