



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Främaskinen 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 2017 och 2032.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Simon Reithe	Ordförande	
Gunnel Maria Bergqvist	Ledamot	
Tove Sofia Björkheden	Ledamot	
Daniel Marc Grossfeld	Ledamot	
Monika Nina Stanikowska	Ledamot	
Hanna Sofia Söderberg	Ledamot	Övergår till suppleant vid årsstämman

Joakim Anders Kinberg	Suppleant
Knut Olof Gunnar Pettersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnel Maria Bergqvist och Tove Sofia Björkheden.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Helen Eriksson

Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Främaskinen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropeiska försäkringar AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

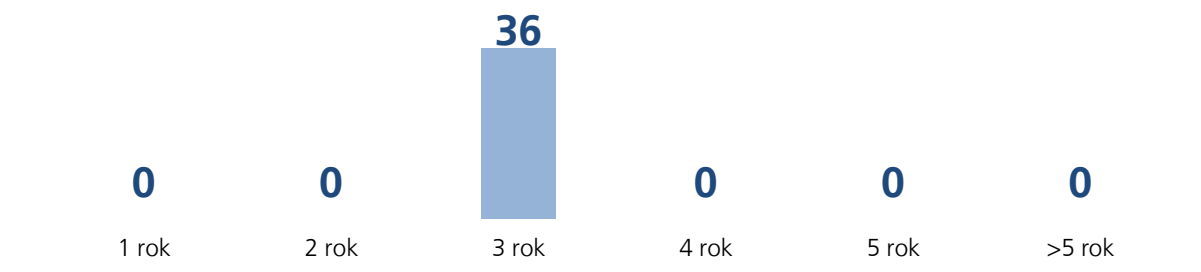
Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m², varav 2 568 m² utgör lägenhetsyta och 169 m² 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 ²	2017-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av entrédörrar	2018	
Energideklaration	2018	
Byte av sopskåp	2017	
OVK Besiktning	2017	Kontroll av ventilation
Elarbeten	2015 - 2016	Byte armaturer trapphus
Målning	2015 - 2016	Trapphus
Stamspolning	2014	Rengöring av stammar
OVK Besiktning	2014	Kontroll av ventilation
Målning	2014	Ledstänger och grund
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av nerfart gaveln port 50	2020	
Balkonger	2020	2020-2021
mindre markarbeten utanför portarna	2020	
Undre källare	2021	sanering
Dörrar och passagesystem	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Sköter underhåll av fastigheten	Åkerlunds
Städfirma	SIMH städ

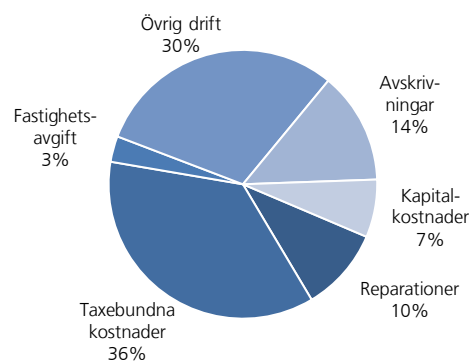
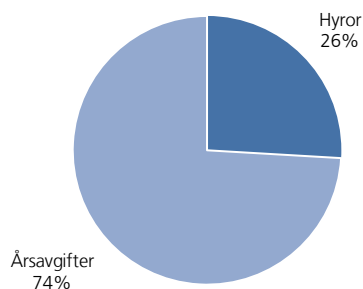
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3,70 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 821 056	1 624 389
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 030 090	2 022 870
Finansiella intäkter	134	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 241
Ökning av kortfristiga skulder	58 384	0
	2 088 608	2 036 178
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 475 338	1 382 335
Finansiella kostnader	127 560	131 678
Ökning av kortfristiga fordringar	8 277	0
Minskning av långfristiga skulder	316 700	316 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 797
	1 927 875	1 839 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 981 790	1 821 056
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	160 734	196 667

*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

Parkeringsplatser – Styrelsen sökte bygglov för 12 parkeringsplatser, men fick avslag. Stockholms stadsbyggnadskontor ansåg att parkeringsplatser på fastigheten var ok men att det var en osäker trafikmiljö med bilar som backar ut mot allmän plats. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagan.

Statskontroll av källare och husgrund – Det upptäcktes fukt i en yttervägg i en av fastighetens lokaler (ett förråd). Detta berodde på ett igensatt stuprör som åtgärdades direkt. Företaget OCAB anlätades för att utreda källarlokalen där tidigare in läckage förekommit, samt göra en statskontroll av resterande källare. Källaren bedömdes vara i gott skick.

Ventilation – Styrelsen såg över alternativet att sätta in fläktar i byggnaden för att förbättra vår ventilation. Företaget OCAB togs in för att utfärda en offert. Det visade sig dock att det skulle bli mycket kostsamt att sätta in fläktar, varför styrelsen valde att inte gå vidare i frågan.

Bredband – Vi har haft kontakt med Stokab ang. ett kollektivt bredbandsavtal för hela fastigheten. Om vi tecknade ett kollektivt bredbandsavtal skulle internet bli både billigare och snabbare för medlemmarna. Ett förslag kommer att diskuteras på årsstämman.

Skyddsrummen – Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap inventerade år 2018 fastighetens skyddsrum. De brister som framkom i deras protokoll har åtgärdats under 2019 och skyddsrummen är nu godkända.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	680	667	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 151	984	969	894
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 028	5 335	5 478	5 661
Elkostnad/m ² totalyta	30	25	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	155	161	157	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	54	51	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	48	82	98
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	178	260	65	-346
Nettoomsättning (tkr)	2 030	2 023	1 986	1 907

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m² bostäder och 169 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	36 480 000	0	0	36 480 000
Upplåtelseavgifter	1 519 759	0	0	1 519 759
Fond för yttre underhåll	478 175	200 000	-56 250	334 425
S:a bundet eget kapital	38 477 934	200 000	-56 250	38 334 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-584 469	-200 000	316 302	-700 772
Årets resultat	178 455	178 455	-260 052	260 052
S:a ansamlad förlust	-406 014	-21 545	56 250	-440 719
S:a eget kapital	38 071 920	178 455	0	37 893 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	178 455
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-384 470
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-406 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-406 015
----------------------------------	-----------------

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	2 030 090	2 022 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		2 030 090	2 022 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 272 260	-1 277 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 775	-87 411
Personalkostnader	Not 6	-47 303	-17 409
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 871	-248 871
Summa rörelsekostnader		-1 724 209	-1 631 206
RÖRELSERESULTAT		305 881	391 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 560	-131 678
Summa finansiella poster		-127 426	-131 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		178 455	260 052
ÅRETS RESULTAT		178 455	260 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	48 094 364	48 343 236
Summa materiella anläggningstillgångar	48 094 364	48 343 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 094 364	48 343 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 521	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 025 734	1 864 245
Summa kortfristiga fordringar	2 033 255	1 864 245
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 926	10 926
Summa kassa och bank	10 926	10 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 044 182	1 875 171
SUMMA TILLGÅNGAR	50 138 546	50 218 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 999 759	37 999 759
Fond för yttre underhåll	Not 10	478 175	334 425
Summa bundet eget kapital		38 477 934	38 334 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-584 469	-700 772
Årets resultat		178 455	260 052
Summa fritt eget kapital		-406 014	-440 719
SUMMA EGET KAPITAL		38 071 920	37 893 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	4 437 455
Summa långfristiga skulder		0	4 437 455
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 462 903	7 342 148
Leverantörsskulder		154 189	135 214
Skatteskulder		112 844	108 652
Övriga skulder		154 813	143 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	181 877	157 708
Summa kortfristiga skulder		12 066 626	7 887 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 138 546	50 218 407

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 årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	1 502 130	1 501 674
	Hyror bostäder	346 235	340 890
	Hyror lokaler	179 565	179 650
	Värmeintäkter	624	624
	Avgift andrahandsuthyrning	1 550	0
	Öresutjämning	-14	31
		2 030 090	2 022 869

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	0	1
		0	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 128	50 952
	Fastighetsskötsel beställning	24 213	7 899
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 500
	Snöröjning/sandning	0	1 688
	Städning entreprenad	65 234	76 301
	Städning enligt beställning	6 779	0
	Myndighetstillsyn	0	8 625
	Gemensamma utrymmen	944	1 343
	Gård	0	5 678
	Förbrukningsmateriel	4 992	7 017
	Fordon	658	199
		154 948	167 202
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 188
	Gemensamma utrymmen	142 441	0
	Tvättstuga	9 563	19 129
	Entré/trapphus	0	1 322
	Lås	7 827	1 523
	VVS	23 315	11 953
	Ventilation	0	31 000
	Elinstallationer	2 694	6 058
	Fönster	0	6 630
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 709
		185 840	83 512
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	56 250
		0	56 250
	Taxebundna kostnader		
	El	82 316	68 803
	Värme	423 369	441 961
	Vatten	126 465	149 005
	Sophämtning/renhållning	39 701	58 212
		671 850	717 981
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 448	46 035
	Tomträttsavgäld	123 832	123 832
	Kabel-TV	11 684	11 445
	Bredband	16 536	16 536
		201 500	197 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 122	54 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 272 260	1 277 515

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 412	613
	Juridiska åtgärder	50 626	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	9 975
	Hysesförluster	0	2
	Föreningskostnader	906	588
	Styrelseomkostnader	0	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 811
	Förvaltningsarvode	60 040	58 200
	Administration	9 388	1 511
	Korttidsinventarier	6 101	0
	Konsultarvode	18 997	5 931
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		155 775	87 411
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	13 369
	Sociala kostnader	11 303	4 040
		47 303	17 409
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	248 871	248 871
		248 871	248 871

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 774 245	49 774 245
	Utgående anskaffningsvärde	49 774 245	49 774 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 431 009	-1 182 138
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-248 871
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 679 881	-1 431 009
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 094 364	48 343 236
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 855 000	21 459 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	11 400 000
		43 055 000	32 859 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 200 000	32 200 000
	Lokaler	855 000	659 000
		43 055 000	32 859 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	54 871	54 115
	Klientmedel hos SBC	1 456 800	1 296 067
	Placeringskonto hos SBC	514 063	514 063
		2 025 734	1 864 245
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	334 425	297 281
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 250	-162 856
	Vid årets slut	478 175	334 425

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SEB	1,340 %	4 437 455	4 520 795	2020-05-28
Handelsbanken	1,290 %	7 025 448	7 258 808	2020-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		11 462 903	11 779 603	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 462 903	-7 342 148	
		0	4 437 455	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 879 403 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	17 500 000	17 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	36 000	18 000
Sociala avgifter	11 311	5 656
Ränta	1 333	2 079
Avgifter och hyror	133 233	131 973
	181 877	157 708

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Balkongerna - när vår underhållsplan upprättades framkom att balkongerna har vissa brister som behöver åtgärdas. Offerter kommer att tas in för underhåll/renovering av balkongerna.

Sanering av underkällare – Detta arbete är påbörjat, vi håller på att ta in offerter.

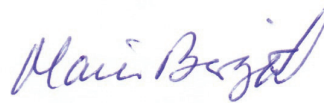
Uppfarten till lokalen – Uppfarten till lokalen på gaveln vid Getfotsvägen 50 behöver åtgärdas. Offert har tagits in. Styrelsen undersöker om mindre markarbeten framför entréerna kan utföras av samma företag.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5/5 - 2020



Simon Reithe
Ordförande



Gunnel Maria Bergqvist
Ledamot




Tove Sofia Björkheden
Ledamot



Daniel Marc Grossfeld
Ledamot

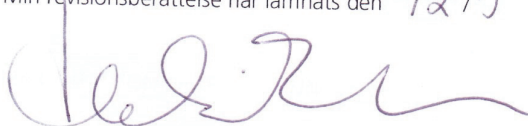


Monika Nina Stanikowska
Ledamot



Hanna Sofia Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2020



Helen Eriksson
Intern revisor

Revisionsberättelse Brf Främaskinen 3 769624-0980

Vid granskning av Främaskinen 3 räkenskaper för 2019-01-01-2019-12-31 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 förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

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

Enskede 2020-05-12



Helen Eriksson

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