

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Främaskinen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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. 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 from 2017-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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**

Helen Elisabeth Eriksson                      Ledamot

Petrah Elisabeth Gustafsson                Ledamot

Hanna Sofia Söderberg                        Ledamot

Karl Sverker Rydberg                         Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### **Revisor**

Magdalena Hansson                            Ordinarie Intern

##### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Främaskinen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring 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.

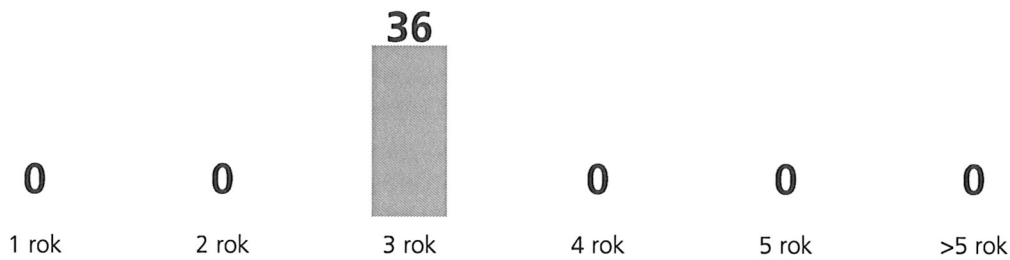
Värdeåret är 1962.

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
Elverket	82 m <sup>2</sup>	2017-07-31

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

Från 2016-08-01 har vi vår stora lokal på Getfotsvägen 50 uthyrd.

Den tvist som föreningen haft med en lokalhyresgäst är löst genom förlikning och hyresgästen avflyttad.

Styrelsen har sett över hyresnivåerna för förråden och samtliga nya hyreskontrakt har nu samma hyra/kvm och år. Det ger föreningen ökade hyresintäkter för förråden.

Föreningen har sålt en hyreslägenhet och därmed kunnat göra en extraamortering av föreningens lån.

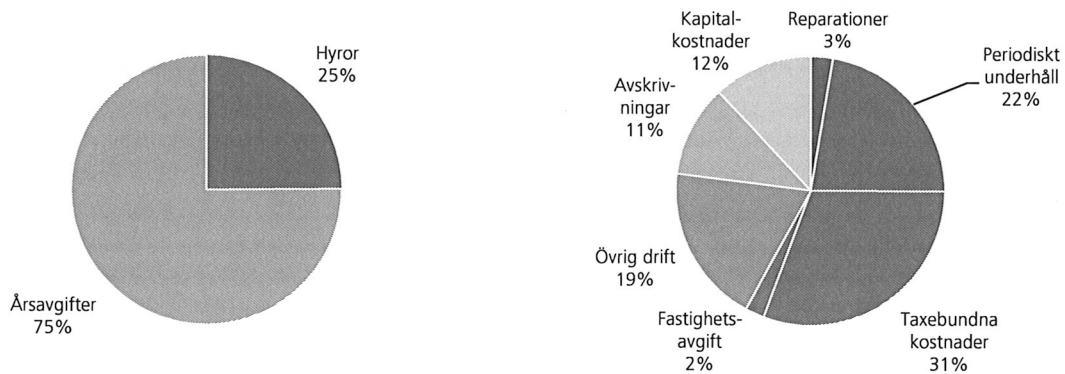
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 567 058</b>	<b>1 556 766</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 907 075	1 884 360
Finansiella intäkter	378	1 916
Minskning kortfristiga fordringar	2 354	0
Medlemsinsatser	2 655 000	0
	<b>4 564 807</b>	<b>1 886 276</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 744 864	1 186 549
Finansiella kostnader	267 906	383 324
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 406
Minskning av långfristiga skulder	2 258 360	258 360
Minskning av kortfristiga skulder	15 499	22 344
	<b>4 296 628</b>	<b>1 875 983</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 835 237</b>	<b>1 567 058</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>268 179</b>	<b>10 292</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 1 268 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 har vi haft en vårbbrukardag och en höstbrukardag i föreningen med god uppslutning. I samband med detta har det bjudits på lättare förtäring och man har fått en möjlighet att lära känna sina grannar lite bättre.

Renoveringen av trapphusen slutfördes februari/mars med att alla nya armaturer och strömbrytare kom på plats. Vi satte även upp nya trapphustavlor som går i 50-talsstil.

Under 2016 har 8 lägenhetsöverlåtelse gjorts, till de nya medlemmarna delas stadgar och föreningens trivselregler ut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 8 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013*
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	647	615	615	465
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	894	966	951	834
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 661	6 684	6 801	6 918
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	17	3
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	160	160	136	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	50	43	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	140	161	186
Soliditet (%)	74	70	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-364	68	32	-167
Nettoomsättning (tkr)	1 907	1 884	1 876	1 479

\* Del av året, from mars 2013

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 480 000	1 152 000	0	35 328 000
Upplåtelseavgifter	1 519 759	1 503 000	0	16 759
Fond för yttre underhåll	600 000	200 000	0	400 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 599 759</b>	<b>2 855 000</b>	<b>0</b>	<b>35 744 759</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-666 682	-200 000	67 531	-534 213
Årets resultat	-364 188	-364 188	-67 531	67 531
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 030 870</b>	<b>-564 188</b>	<b>0</b>	<b>-466 682</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 568 889</b>	<b>2 290 812</b>	<b>0</b>	<b>35 278 077</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-364 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-466 682
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 030 870</b>

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

502 719  
**-528 151**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 907 075	1 884 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 907 075</b>	<b>1 884 360</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 609 061	-1 085 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 582	-77 448
Personalkostnader	Not 6	-18 221	-23 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 871	-248 871
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 985 735</b>	<b>-1 435 420</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-78 660</b>	<b>448 940</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378	1 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 906	-383 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-267 528</b>	<b>-381 408</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-346 188</b>	<b>67 531</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader	Not 8	-18 000	0
		<b>-18 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-364 188</b>	<b>67 531</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 9	48 840 978	49 089 849
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 840 978</b>	<b>49 089 849</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>48 840 978</b>	<b>49 089 849</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 486
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 875 054	1 605 743
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 875 054</b>	<b>1 609 229</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>1 885 981</b>	<b>1 620 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 726 959</b>	<b>50 710 005</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 999 759	35 344 759
Fond för yttre underhåll	Not 11	600 000	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 599 759</b>	<b>35 744 759</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-666 682	-534 213
Årets resultat		-364 188	67 531
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 030 870</b>	<b>-466 682</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 568 889</b>	<b>35 278 077</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 242 153	12 500 513
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 242 153</b>	<b>12 500 513</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	258 360	2 258 360
Leverantörsskulder		159 261	92 454
Skatteskulder		102 606	99 800
Övriga skulder		204 261	317 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	191 429	162 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>915 917</b>	<b>2 931 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 726 959</b>	<b>50 710 005</b>



## Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 428 606	1 357 485
Hyror bostäder	366 370	419 001
Hyror lokaler	106 555	91 908
Värmeintäkter	5 421	15 600
Öresutjämning	124	66
	<b>1 907 075</b>	<b>1 884 060</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	300
	<b>0</b>	<b>300</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 500	49 500
	Snöröjning/sandning	1 688	0
	Städning entreprenad	50 477	49 248
	Myndighetstillsyn	0	6 300
	Gård	1 489	5 529
	Förbrukningsmateriel	7 771	2 079
	Fordon	618	0
		<b>111 543</b>	<b>112 656</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	5 678	0
	Lokaler	8 193	0
	Tvättstuga	21 110	33 730
	Entré/trapphus	0	2 751
	Lås	3 877	0
	VVS	22 663	879
	Ventilation	0	18 125
	Elinstallationer	0	2 540
		<b>61 521</b>	<b>58 025</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	136 499	0
	Entré/trapphus	243 073	0
	Elinstallationer	123 147	0
		<b>502 719</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 471	49 669
	Värme	438 791	437 547
	Vatten	130 911	136 140
	Sophämtning/renhållning	57 087	54 330
	Grovsopor	5 875	0
		<b>690 135</b>	<b>677 686</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 403	35 281
	Tomträttsavgäld	123 832	123 832
	Kabel-TV	11 134	11 062
	Bredband	16 536	16 536
		<b>190 905</b>	<b>186 711</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>52 238</b>	<b>50 368</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 609 061</b>	<b>1 085 445</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	4 289	1 500
	Juridiska Åtgärder	18 969	8 594
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Hysesförluster	1	5
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	0
	Föreningskostnader	1 200	1 125
	Fritids- och trivselkostnader	943	1 477
	Förvaltningsarvode	54 584	52 438
	Administration	4 779	6 267
	Korttidsinventarier	4 037	0
	Konsultarvode	10 675	1 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		<b>109 582</b>	<b>77 448</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	13 696	18 000
	Sociala kostnader	4 525	5 656
		<b>18 221</b>	<b>23 656</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	248 871	248 871
		<b>248 871</b>	<b>248 871</b>
<b>Not 8</b>	EXTRAORDINÄRA POSTER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ersättning förlikning hyresgäst	18 000	0
		<b>18 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-684 396	-435 525
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-248 871
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-933 267</b>	<b>-684 396</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 840 978</b>	<b>49 089 849</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 459 000	19 438 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	10 324 000
		<b>32 859 000</b>	<b>29 762 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 200 000	29 200 000
	Lokaler	659 000	562 000
		<b>32 859 000</b>	<b>29 762 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	50 744	49 612
	Klientmedel hos SBC	1 310 247	1 042 094
	Placeringskonto hos SBC	514 063	514 037
		<b>1 875 054</b>	<b>1 605 743</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	400 000	200 000
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>600 000</b>	<b>400 000</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,640 %	3 125 563	5 217 243	2017-03-28
SEB	0,560 %	4 687 475	4 770 815	2018-03-28
SEB	3,540 %	4 687 475	4 770 815	2018-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 500 513</b>	<b>14 758 873</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-258 360	-2 258 360	
		<b>12 242 153</b>	<b>12 500 513</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 208 713 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 ska föreningen göra en lagstadgad OVK-besiktning av föreningens ventilation.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	18 000	18 000
	Sociala avgifter	5 656	5 656
	Ränta	2 335	3 806
	Ersättning förlikning	18 000	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	147 438	135 428
		<b>191 429</b>	<b>162 890</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 4 2017

Helen Elisabeth Eriksson  
*Ledamot*

Petrah Elisabeth Gustafsson  
*Ledamot*

Hanna Sofia Söderberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2017

Magdalena Hansson  
*Intern revisor*

Revisionsberättelse Fräsmaskinen 3 769624-0980

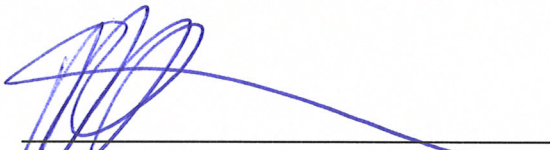
Vid granskning av Fräsmaskinen 3 räkenskaper för 2016-01-01-2016-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

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 2017 - 04 - 20



---

Magdalena Hansson