

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 2016-01-01.

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
Magdalena Erika Hansson	Ledamot

Stefan Johan Patric Björzell	Suppleant
Karl Sverker Rydberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malgorzata Karlsson	Ordinarie Extern	Ekonomistäd HB
---------------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-15.

Extra föreningsstämma kommer att hållas 2016-01-05 med anledning av val av ny revisor.

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 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.

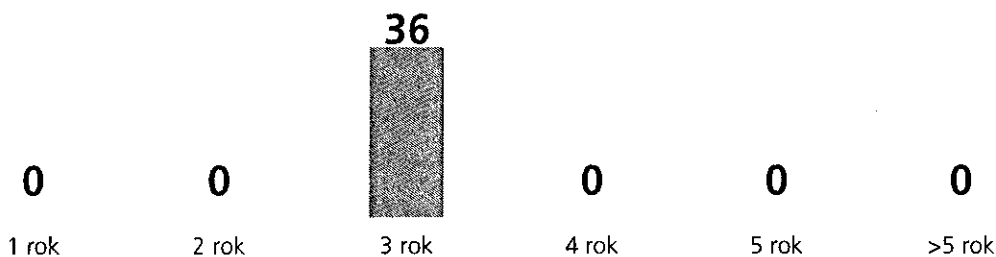
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m², varav 2 568 m² utgör lägenhetsyta och 169 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Svensk Markservice AB	82 m ²	2016-03-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

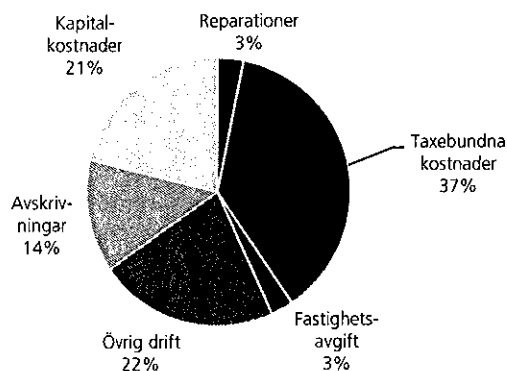
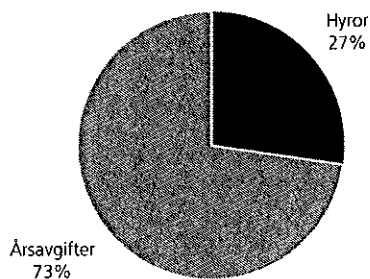
Föreningens ekonomi

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 556 766	1 713 329
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 884 360	1 876 029
Finansiella intäkter	1 916	13 091
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 874
	1 886 276	1 924 994
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 186 549	1 167 109
Finansiella kostnader	383 324	440 790
Ökning av kortfristiga fordringar	25 406	0
Minskning av långfristiga skulder	258 360	258 360
Minskning av kortfristiga skulder	22 344	215 299
	1 875 983	2 081 557
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 567 058	1 556 766
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	10 292	-156 564

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har iordningställt en permanent grillplats på baksidan uppe på gaveln vid Getfotsvägen 50. Mellan november 2015 och januari 2016 målades trapphusen om. Alla armaturer och strömbrytare i trapphusen byttes ut. Vid ommålningen sattes även nya trappregister upp som i stil och utförande hade en tydlig 50-talsstil.

Föreningen har även genomfört två gemensamma städdagar med god uppslutning av medlemmarna. Massor av sly och småträd röjdes undan på baksidan för att göra den gemensamma tomtmarken öppnare och mer lättillgänglig. Framsidan krattades och sopades samt att gräsytona klipptes vilket blev mycket fint. Efter städningen hade vi vår traditionsenliga korvgrillning vilket var mycket trevligt och uppskattat.

Föreningen ligger i en tvist med en extern lokalhyresgäst som inte har accepterat den uppsägning av kontraktet som gjordes hösten 2014.

Händelser efter året

Tvisten med den externa lokalhyresgästen kommer fortgå under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013*	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	465	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	966	951	834	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 684	6 801	6 918	0
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	3	0
Värmekostnad/m ² totalyta	160	136	113	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	43	39	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	161	186	0
Soliditet (%)	70	69	68	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	32	-167	0
Nettoomsättning (tkr)	1 884	1 876	1 479	0

* Del av året, from mars 2013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m² bostäder och 169 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-334 213
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-466 682
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-466 682

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 884 060	1 876 030
Övriga rörelseintäkter	Not 2	300	-1
Summa rörelseintäkter		1 884 360	1 876 029
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 085 445	-1 071 333
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 448	-95 776
Personalkostnader	Not 5	-23 656	0
Avskrivningar	Not 6	-248 871	-248 871
Summa rörelsekostnader		-1 435 420	-1 415 980
RÖRELSERESULTAT		448 940	460 049
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 916	13 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 324	-440 790
Summa finansiella poster		-381 408	-427 699
ÅRETS RESULTAT		67 531	32 350

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 7	49 089 849
		49 338 720
Summa materiella anläggningstillgångar	49 089 849	49 338 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 089 849	49 338 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 486	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 605 743
		1 573 531
Summa kortfristiga fordringar	1 609 229	1 573 531
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 926	10 926
Summa kassa och bank	10 926	10 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 620 156	1 584 458
SUMMA TILLGÅNGAR	50 710 005	50 923 178

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 344 759	35 344 759
Fond för yttre underhåll	Not 10	400 000	200 000
Summa bundet eget kapital		35 744 759	35 544 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-534 213	-366 563
Årets resultat		67 531	32 350
Summa fritt eget kapital		-466 682	-334 213
SUMMA EGET KAPITAL		35 278 077	35 210 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 500 513	14 758 873
Summa långfristiga skulder		12 500 513	14 758 873
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	2 258 360	258 360
Leverantörsskulder		92 454	88 980
Skatteskulder		99 800	49 432
Övriga skulder		317 911	389 652
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	162 890	167 335
Summa kortfristiga skulder		2 931 415	953 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 710 005	50 923 178
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	17 500 000	17 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 357 485	1 357 485
	Hyror bostäder	419 001	412 705
	Hyror lokaler	91 908	90 174
	Värmeintäkter	15 600	15 600
	Öresutjämning	66	66
		1 884 060	1 876 030

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	300	-1
		300	-1

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 500	49 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 125
	Snöröjning/sandning	0	1 125
	Städning entreprenad	49 248	41 477
	Mattvätt/Hyrmattor	0	4 028
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 600
	Myndighetstillsyn	6 300	0
	Gemensamma utrymmen	0	428
	Gård	5 529	4 225
	Förbrukningsmateriel	2 079	9 278
		112 656	130 786
	Reparationer		
	Tvättstuga	33 730	13 513
	Entré/trapphus	2 751	9 681
	VVS	879	40 871
	Ventilation	18 125	0
	Elinstallationer	2 540	4 053
	Mark/gård/utemiljö	0	960
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 500
		58 025	76 578
	Taxebundna kostnader		
	El	49 669	47 605
	Värme	437 547	372 529
	Vatten	136 140	118 930
	Sophämtning/renhållning	54 330	51 630
		677 686	590 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 281	34 546
	Tomträttsavgäld	123 832	154 790
	Kabel-TV	11 062	13 837
	Bredband	16 536	20 670
		186 711	223 843
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 368	49 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 085 445	1 071 333
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 500	1 176
	Juridiska åtgärder	8 594	0
	Hysesförluster	5	4
	Revisionsarvode extern revisor	0	625
	Föreningskostnader	1 125	1 247
	Styrelseomkostnader	0	3 467
	Fritids- och trivselkostnader	1 477	0
	Förvaltningsarvode	52 438	51 128
	Administration	6 267	8 824
	Korttidsinventarier	0	15 290
	Konsultarvode	1 063	4 055
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	9 960
		77 448	95 776

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	0
	Sociala kostnader	5 656	0
		23 656	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	248 871	248 871
		248 871	248 871

Not 7	BYGGNADER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 774 245	49 774 245
	Utgående anskaffningsvärde	49 774 245	49 774 245
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-435 525	-186 653
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-248 871
	Utgående avskrivning enligt plan	-684 396	-435 525
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 089 849	49 338 720
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 438 000	19 438 000
	Taxeringsvärde mark	10 324 000	10 324 000
		29 762 000	29 762 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	562 000	562 000
		29 762 000	29 762 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	0	26 992
	Skattekonto	49 612	0
	Klientmedel hos SBC	1 042 094	533 181
	Placeringskonto hos SBC	514 037	1 012 658
	Fordringar	0	700
		1 605 743	1 573 531

Not 9 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	35 328 000	0	0	35 328 000
Upplåtelseavgifter	16 759	0	0	16 759
Fond för yttre underhåll	400 000	200 000	0	200 000
S:a bundet eget kapital	35 744 759	200 000	0	35 544 759
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-534 213	-200 000	32 350	-366 563
Årets resultat	67 531	67 531	-32 350	32 350
S:a ansamlad förlust	-466 682	-132 469	0	-334 213
S:a eget kapital	35 278 077	67 531	0	35 210 546

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	200 000	80 235
Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-80 235
Vid årets slut	400 000	200 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,880 %	5 217 243	5 308 923	2017-03-28
SEB	3,120 %	4 770 815	4 854 155	2016-03-28
SEB	3,540 %	4 770 815	4 854 155	2018-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 758 873	15 017 233	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 258 360	-258 360	
		12 500 513	14 758 873	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 467 073 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	18 000	0
	Sociala avgifter	5 656	0
	Ränta	3 806	5 158
	Förutbetalda avgifter och hyror	135 428	162 177
		162 890	167 335

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2016

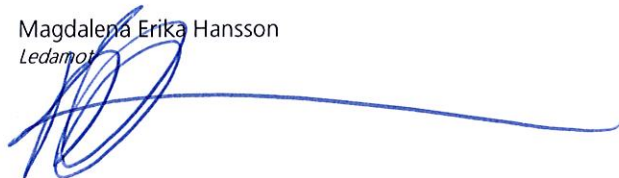
Helen Elisabeth Eriksson
Ledamot



Petrah Elisabeth Gustafsson
Ledamot



Magdalena Erika Hansson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2016

Malgorzata Karlsson
Extern revisor

