

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3



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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2016 och 2045.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 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

Johan Lengborn	Ordförande
Lovisa Andersen	Ledamot
Emma Amanda Frideborg Arvidsson	Ledamot
Nils Ludvig Joakim Bålfors	Ledamot
Jacob Gyllenbring	Ledamot
Hans Lind	Ledamot
Johan Thorgren	Ledamot

Veronica Appelqvist	Suppleant	Slutade dec 2022
Ilari Möller	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Björkman	Ordinarie Extern	.
------------------	------------------	---

Valberedning

Pia Myrthil Ericsson
Elisa Roa

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredhälls Gård 3	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

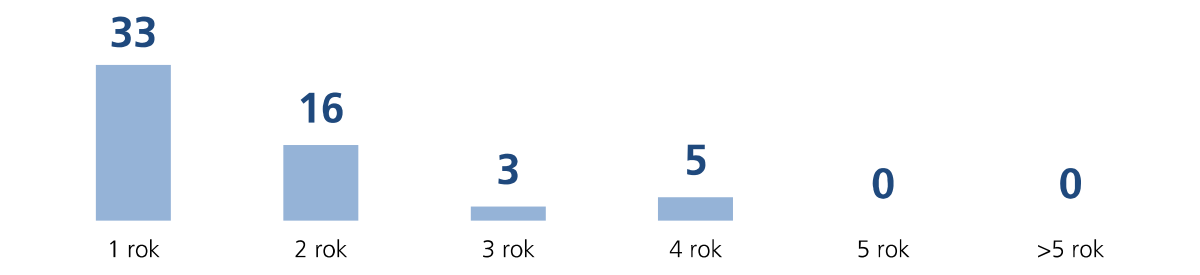
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 980 m², varav 2 788 m² utgör boyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
EHB VVS AB	129 m ²	2025-04-30
DPS Bygg & VVS AB	52 m ²	2023-11-30
Ateljé	11 m ²	tillsvidare med en månads uppsägningstid

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-06-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar	2022	Installation av laddstolpar på parkeringen
Hissdörrar	2022	Ommålning av hissdörrar
Fasadrenovering	2021	Lagning och ommålning av fasad, grund, fönster, takplåtar, piskbalkonger, entrépartier
Energideklaration	2019	Kartläggning av fastighetens energianvändning
OVK-besiktning	2019	Funktionskontroll av ventilationssystemet
Radonmätning	2019 - 2020	Radonmätning utfördes i utvalda lägenheter
Bottenvåning	2018	Målning av väggar och tak i källarutrymmen
Undercentral	2018	Byte av undercentral
Brandskydd	2018	Uppdatering av brandskyddet inkl. nya brandvarnare i hela fastigheten
Träd	2017	Kronstabilisering av lönnen samt beskärning av övriga träd
Utemiljö	2017	Målning av staket
Grund	2017	Bättringsarbeten på grunden
Taksäkerhet	2017	Åtgärder för att öka säkerheten vid takarbeten
Entréer	2017	Oljning av entrépartier
Hissar	2017	Byte av mattor i hissarna
Träd	2016	Uppbyggnadsbeskärning. Borttagning av döda grenar samt grenar mot fasad
Värmeprojekt	2016	Byte av termostater, injustering av värmen, byte av cirkulationspump, byte av handukstorkare kopplade på VVC
Tak	2016	Besiktning av taksäkerhet
Gården	2016	Nytt staket mot grannfastighet, oljning av sopskåp, oljning av plank vid parkering
Stambyte bottenplattan	2015	Nya avloppsstammar
Dränering	2014	Upphandling 2013. Omfattande dränering av hela husgrunden under 2014
Tvättstuga	2014	Utbyta maskiner, tumlare och torkskåp
Balkonger	2012 - 2013	Arbetet slutfördes under 2013, med garantitid om fem år.
Installation av fibernät	2011	
Säkerhetsdörrar	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt entéparti	2023	Nytt entréparti till uthyrd lokal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Energibevakning AB
Trappstädning	Städpoolen
Låsservice	Hornsplans låsservice
Återvinning tidningar & kartong	Veolia Recycling Solutions
Hushållssopor	Stockholm Vatten
Hissbesiktning	Kone Hissar
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm vatten
TV	Tele 2
Elhandel, elnät	Ellevio

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga ekonomiska strategi är att verksamheten varje år ska generera ett överskott att användas till framtida underhåll och renoveringar. På så sätt säkerställs att fastigheten hålls i gott skick och bibehåller dess ekonomiska värde. Målet är också att på sikt amortera på föreningens lån för att minska den ekonomiska riskexponeringen. Under året flera lån förfallit och omförhandlats till nya villkor eller lösts. Hyrorna för lägenheter upplåtna med hyresrätt har omförhandlats och ett nytt hyresavtal har tecknats för den lokal som sedan hösten 2021 varit outhyrd. Medlemmarnas årsavgifter har varit oförändrade under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2022	2021
	2 572 000	4 752 866
Rörelseintäkter	2 603 209	2 583 431
Finansiella intäkter	3 708	493
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 175
Kapitaltillskott	175 773	0
Ökning av kortfristiga skulder	165 192	0
	2 947 881	2 588 100

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 599 058	4 615 218
Finansiella kostnader	216 491	104 165
Ökning av materiella anläggningstillgångar	78 135	0
Ökning av kortfristiga fordringar	97 866	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	49 582
	2 491 549	4 768 965

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

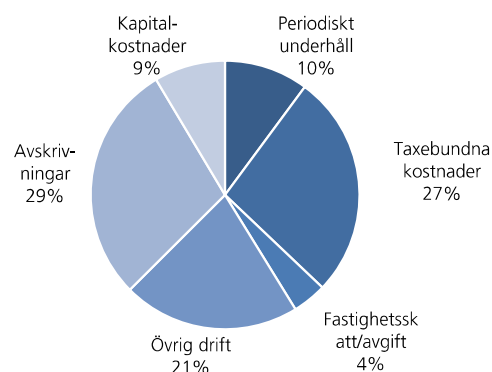
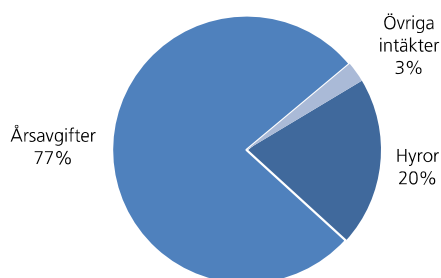
3 028 332 **2 572 000**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

456 332 **-2 180 866**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt hyresgäster vad gäller lokaler, bundit delar av föreningens lån. Löpande underhåll har utförts, utöver det har föreningen målat om hissdörrar och installerat laddstolpar på föreningens parkering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	740	726	735
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 365	1 439	1 624	1 652
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 933	6 118	6 118	6 221
Elkostnad/m ² totalyta	35	19	15	18
Värmekostnad/m ² totalyta	151	147	137	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	34	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	35	83	89
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	-2 863	265	139
Nettoomsättning (tkr)	2 586	2 579	2 606	2 524

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 788 m² bostäder och 192 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	78 853 047	0	0	78 853 047
Upplåtelseavgifter	1 977 509	0	0	1 977 509
Kapitaltillskott	4 300 821	175 773	0	4 125 048
Fond för yttre underhåll	300 000	300 000	-1 321 822	1 321 822
S:a bundet eget kapital	85 431 377	475 773	-1 321 822	86 277 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 022 267	-300 000	-1 541 047	-2 181 220
Årets resultat	60 701	60 701	2 862 869	-2 862 869
S:a fritt eget kapital	-3 961 566	-239 299	1 321 822	-5 044 089
S:a eget kapital	81 469 811	236 474	0	81 233 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	60 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 722 267
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-3 961 566

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	255 355
	-3 706 211

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 586 404	2 578 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 805	4 876
Summa rörelseintäkter		2 603 209	2 583 431

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 268 603	-4 336 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 838	-183 685
Personalkostnader	Not 6	-94 617	-94 616
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-730 666	-727 411
Summa rörelsekostnader		-2 329 724	-5 342 629

RÖRELSERESULTAT

273 484 **-2 759 197**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 708	493
Räntekostnader och liknande resultatposter	-216 491	-104 165
Summa finansiella poster	-212 783	-103 672

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

60 701 **-2 862 869**

ÅRETS RESULTAT

60 701 **-2 862 869**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,12	95 080 545	95 733 077
Summa materiella anläggningstillgångar		95 080 545	95 733 077

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

95 080 545

95 733 077

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		6 486	1 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 057 025	2 509 971
Summa kortfristiga fordringar		3 063 511	2 510 971

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		69 010	67 352
Summa kassa och bank		69 010	67 352

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 132 520

2 578 323

SUMMA TILLGÅNGAR

98 213 065

98 311 399

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 830 556	80 830 556
Kapitaltillskott		4 300 821	4 125 048
Fond för yttre underhåll	Not 10	300 000	1 321 822
Summa bundet eget kapital		85 431 377	86 277 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 022 267	-2 181 220
Årets resultat		60 701	-2 862 869
Summa fritt eget kapital		-3 961 566	-5 044 089
SUMMA EGET KAPITAL		81 469 811	81 233 337
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 000 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	7 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		221 551	76 344
Skatteskulder		200 486	187 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	321 217	313 843
Summa kortfristiga skulder		7 743 254	9 578 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 213 065	98 311 399

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	35 år	35 år
Fastighetsförbättring	20 - 30 år	20 - 30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 008 207	1 995 962
Hyror bostäder	191 799	173 541
Hyror lokaler	194 436	233 590
Hyror parkering	118 800	118 800
Hyror förråd	25 800	25 550
Hysesrabatt	-11 069	0
Elintäkter	3 600	3 900
Elintäkter laddstolpe	1 500	0
Återvunna fordringar ej moms	21 257	17 580
Överlåtelse/pantsättning	16 664	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 295	9 520
Öresutjämning	115	112
	2 586 404	2 578 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	16 805	4 876
	16 805	4 876

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 174	35 296
	Fastighetsskötsel beställning	735	195
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 600	0
	Snöröjning/sandning	0	6 875
	Städning entreprenad	57 548	55 852
	Hissbesiktning	3 304	3 174
	Myndighetstillsyn	0	1 230
	Gemensamma utrymmen	7 673	7 407
	Garage/parkering	0	809
	Gård	3 296	3 024
	Serviceavtal	13 268	8 966
	Förbrukningsmateriel	1 711	892
	Teleport/hissanläggning	3 552	3 229
	Störningsjour och larm	0	-4 635
	Brandskydd	13 821	8 994
		143 682	131 307
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 963
	Tvättstuga	0	19 424
	Sophantering/återvinning	0	5 878
	VVS	0	17 447
	Ventilation	0	25 209
	Elinstallationer	12 343	14 398
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 916
	Hiss	0	10 788
	Vattenskada	2 285	3 579
		14 628	131 601
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	237 824	0
	Lås	17 531	0
	Fasad	0	3 266 500
	Fönster	0	11 500
		255 355	3 278 000
	Taxebundna kostnader		
	El	104 568	55 733
	Värme	448 889	436 875
	Vatten	90 950	102 736
	Sophämtning/renhållning	39 387	39 592
	Grovsopor	0	5 330
		683 794	640 266
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 190	44 470
	Kabel-TV	17 261	16 480
		65 451	60 950
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 693	94 793
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 268 603	4 336 917

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	5 001
	Medlemsinformation	130	170
	Tele- och datakommunikation	7 886	0
	Hysesförluster	0	1 901
	Föreningskostnader	5 329	6 450
	Fritids- och trivselkostnader	14 562	1 246
	Förvaltningsarvode	110 382	107 992
	Administration	39 362	5 358
	Korttidsinventarier	2 753	0
	Konsultarvode	46 906	49 317
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 250
		235 838	183 685

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	72 000
	Sociala kostnader	22 617	22 616
		94 617	94 616

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	531 938	531 938
	Förbättringar	198 728	195 473
		730 666	727 411

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 965 944	99 965 944
	Nyanskaffningar	78 135	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 044 078	99 965 944
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 232 867	-3 505 456
	Årets avskrivningar enligt plan	-730 666	-727 411
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 963 533	-4 232 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 080 545	95 733 077
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 008 645	44 008 645
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 911 000	52 163 000
	Taxeringsvärde mark	83 000 000	59 000 000
		134 911 000	111 163 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	110 000 000
	Lokaler	1 911 000	1 163 000
		134 911 000	111 163 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	95 280	10 209
	Klientmedel hos SBC	1 906 057	1 503 238
	Fordringar	-9 772	-4 886
	Fordringar kreditfakturer	12 195	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 265	1 001 410
		3 057 025	2 509 971
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 321 822	1 091 521
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	omföring övriga fonder (rep fond enl ek. plan)	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 321 822	-69 699
	Vid årets slut	300 000	1 321 822

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,810 %	4 000 000	4 000 000	2023-05-28
SEB	0,890 %	3 500 000	3 500 000	2024-05-28
SBAB	3,800 %	1 000 000	0	2027-09-10
SBAB	3,800 %	2 500 000	0	2027-09-10
SBAB	3,800 %	1 000 000	0	2027-09-10
SBAB	3,800 %	1 000 000	0	2027-09-10
SEB	0,410 %	0	1 000 000	2022-05-28
SEB	0,800 %	0	1 000 000	2022-05-28
SEB	0,440 %	0	2 500 000	2022-05-28
SEB	0,350 %	0	1 000 000	2022-09-28
Nordea	1,300 %	3 000 000	3 000 000	2023-05-16
Nordea	1,350 %	0	500 000	2022-09-21
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	-9 000 000	
		9 000 000	7 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 622 000	20 622 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	68 000	68 000
Sociala avgifter	21 366	21 366
Ränta	8 211	6 169
Avgifter och hyror	223 640	196 484
Vatten	0	17 164
Sophämtning	0	4 660
	321 217	313 843

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt entréparti skall genomföras under 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Johan Lengborn
Ordförande

Lovisa Andersen
Ledamot

Emma Amanda Frideborg Arvidsson
Ledamot

Nils Ludvig Joakim Bålfors
Ledamot

Jacob Gyllenbring
Ledamot

Hans Lind
Ledamot

Johan Thorgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Andreas Björkman
Extern revisor

Revisionsberättelse, Brf Fredhälls Gård 3, 769618-1846

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fredhälls Gård 3 för räkenskapsåret 2022.

Revisionen är genomförd för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar medlen enligt förslaget i årsredovisningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den maj 2022 Anderas Björkman

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se