

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAMNEN 3

Org nr 769621-1692

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2022

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

7/3

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Famnen 3 (769621-1692), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen bildades år 2010. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-07-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Famnen 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen stopvägen 100-104. Fastigheten uppfördes 1943 och består av tre bostadsplan samt källare. I fastigheten finns 19 lägenheter (13 ettor, 3 tvåor, 3 treor) samt en hyreslokal för affärsverksamhet. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, Marken innehas med tomträtt. Totalarean (inkl. lokal) är 878 m², boarean är 850 m² och tomtarean 1317m².

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Johan Dahl	(år2 av 2)
Kassör	Per Jutemar	(år 1 av 2)
Ledamot	David Henriksson	(År 1 av 1)
Suppleant	Inger Säterdahl	(år 1 av 1)

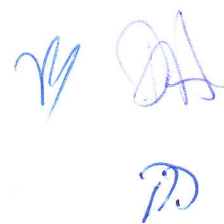
Styrelsen tar inte ut några arvoden för sitt styrelsearbete
Kassören får ett förvaltningsarvode om 5 000 kr per år

Föreningens firma tecknas av Ordföranden eller Kassören.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden, varav ett har varit ett konstituerande möte.

Revisor har varit Joakim Isheden, vald vid föreningsstämman 2021.

Valberedningen har utgjorts av Lisa Danielsson.



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2010	Renovering av tak
2010	Renovering av balkonger
2012	Nya stammar och ny el
2014	Ommålning av fönster utomhus
2015	Installation av säkerhetsdörrar till källare
2016	Byte Torktumlare i tvättstugan
2016	Montering av Inbrottsskydd på källarfönster
2016	Montering av nya brandvarnare och brandsläckare
2016	Montering Inbrottsskydd på källarfönster
2017	Installation av Bergvärmeanläggning
2018	Installation av solcellsanläggning
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Radonmätning i samtliga lägenheter
2019	Installation av nya tvättmaskiner
2021	Sprängning av sten för att få en P-plats ytterligare
2021	Omdragning av avlopp från stuprör så att dom inte orsakar översvämning i källaren vid ev framtida skyfall
2022	Ommålning fönster utomhus, gavel mot SV

Senaste avgiftshöjningen skedde 2013. Inga ytterligare avgiftsförändringar är planerade.

Större framtida planerade underhåll

Inga framtida större underhållsaktiviteter är planerade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning utomhus av de mest utsatta fönstren åt söder

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontorets Försäkringsfirma

Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 19

Under året har 2 medlemmar utträtt och 2 nya medlemmar tillkommit

Förändringar i insatser och kapitaltillskott

Inga förändringar under 2022

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna sköter själva den löpande förvaltningen.

Jouravtal vid akuta El eller VVS problem finns med BK Fastighetservice.

För bergvärmeanläggningen finns Serviceavtal med Indoor Energy.

M DA
PS

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	749 549	747 504	751 303	743 833
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-60 813	98 528	70 281	38 251
Soliditet (%)	89%	88 %	86%	86%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upp- Låtelse- Avgift	Fri- villigt kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid						
Årets ingång	15 145 131	1 068 043	1 640 789	138 331	-95 652	98 528
Resultatdisposition enl Föreningsstämma 2022						
Omföring Frivilligt kapitaltillskott			-126 301		126 301	
Reservering till fond för yttre underhåll				75 000	-75 000	
Balanseras i ny Räkning					98 528	-98 528
Årets resultat						-60 813
Belopp vid	15 145 131	1 068 043	1 514 488	213 331	54 177	-60 813
Årets utgång						

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	54 177
Årets resultat	-60 813
Totalt	-6 636
Omföring från frivilligt kapitaltillskott	116 246
Avsättning till Fond för yttre underhåll	102 000
Utnyttjande av fond yttre underhåll	97 000
Balanseras i ny räkning	104 610

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

DA
M
PD

		2022-01-01	2021-01-01
RESULTATRÄKNING	Not	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	749 549	747 504
Övriga rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		749 549	747 504
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	478 105	360 340
Övriga externa kostnader	4	31 912	20 581
Personalkostnader och arvoden		-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	271 603	295 096
Summa rörelsekostnader		781 620	676 017
Rörelseresultat		-32 071	71 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	62 482
Räntekostnader		28 742	35 441
Summa finansiella poster		-28 742	27 041
Resultat efter finansiella poster		-60 813	98 528
Årets resultat		-60 813	98 528

M DA
P

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	5	18 798 709	19 070 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar			
Övriga kundfordringar	6	264	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>48 518</u>	<u>34 856</u>
Summa kortfristiga fordringar		48 782	34 856
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	<u>1 377 594</u>	<u>1 370 206</u>
Summa kassa och bank		1 377 594	1 370 206
Summa omsättningstillgångar		1 426 376	1 405 062
SUMMA TILLGÅNGAR		20 225 085	20 475 375

BDA

PD

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 145 131	15 145 131
Upplåtelseavgift		1 068 043	1 068 043
Fond yttre underhåll		<u>213 331</u>	<u>138 331</u>
Summa bundet kapital		16 426 505	16 351 505
Fritt eget kapital			
Frivilligt kapitaltillskott		1 514 488	1 640 789
Balanserat resultat		54 177	-95 652
Årets resultat		<u>-60 813</u>	<u>98 528 kr</u>
Summa fritt eget kapital		1 507 852	1 643 665
Summa eget kapital		17 934 357	17 995 170
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	<u>2 220 333</u>	<u>2 420 333</u>
Summa långfristiga skulder		2 220 333	2 420 333
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	8	1 542 611	777 722
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		4 038	-415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 357	60 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 225 085	20 475 375

M DA.
PD

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4%.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

Anläggningstillgångar

Byggnad	0,5 %
Stambyte	4,0 %
Fastighetsförbättringar	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

MFA
70

Noter till resultaträkning

NOT 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	648 228kr	657 145kr
Hyra lokal	44 000kr	48 000kr
Hyra P-platser	24 000kr	24 900kr
Hyra P-platser ej boende i Famnen 3	7 200kr	7 200kr
El P-platser med eluttag	4 634kr	2 325kr
Solel	<u>21 487kr</u>	<u>7 934kr</u>
Summa Intäkter	749 549	747 504

NOT 3 Drift och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Städmaterial	398kr	597kr
Markytor, trädgård	6 510kr	6 329kr
El	73 957kr	70 336kr
Fjärrvärme	102 930kr	62 452kr
Driftskostnader bergvärme	22 918kr	5 418kr
Vatten och Avlopp	28 737kr	26 997kr
Sophämtning	16 553kr	14 640kr
Fastighetsförsäkring	14 377kr	13 416kr
Tomträtsavgäld	64 250kr	60 000kr
Kabel TV	17 765kr	23 179kr
Serviceavtal Telia Fiber	1 096kr	1 096kr
Jouravtal fastighetsskötsel	3 409kr	3 144kr
Fastighetsskatt	<u>28 500kr</u>	<u>27 151kr</u>
	381 400	314 756
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	2 974	29 679
Hyseslokal	-	248
Klottersanering	-	15 433
Inst. golvfläkt i källaren	37 800	-
Målning fönster	<u>55 931</u>	<u>-</u>
	96 705	45 360
Summa drifts- och fastighetskostnader	478 105	360 116

NOT 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	13 750kr	6 250kr
Milersättning	0	224kr
Porto	0	0
Bankkostnader	1 920	1 862
Kontorsmaterial	935	899
Fastighetsförvaltning	10 837	7 150
Medlemsavgift Bostadsrätterna	<u>4 470kr</u>	<u>4 420kr</u>
Summa	31 912	20 581

NOT 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 861 444	17 861 444
-Stambyte	3 744 172	3 744 172
-Fastighetsförbättringar	498 946	498 946
	<u>22 104 562</u>	<u>22 104 562</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	3 034 249kr	2 739 153
Årets avskrivningar enligt plan	<u>271 603</u>	<u>295 096</u>
	3 305 853	3 034 249
Redovisat värde vid årets slut	18 798 709	19 070 313

Taxeringsvärde

Byggnad	9 620 346	9 240 346
Mark	-	-

NOT 6 Övriga fordringar

Fordringar	-	-
Avräkning skatter och avgifter	264	0

NOT 7 Kassa och bank

Handelsbanken	815 112 kr
Marginalen bank	562 482 kr
Summa	1 377 594 kr

NOT 8 Skulder till kreditinstitut

Handelsbanken	Konvertering /Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2021-12-31
Lån 1	2023-12-01	1,28	1 542 611	100 000	1 642 611
Lån 2	2024-12-01	4,35	677 722	100 000	777 722
Summa			2 220 333		2 420 333
Kortfristig del av långfristig skuld			1 542 611		777 722
Långfristiga skulder			677 722		1 642 611
Summa			2 220 333		2 420 333

Klassificering skulder till kreditinstitut

Ett av föreningens lån har förfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristig del av långfristiga skulder

Styrelsen har för avsikt att förlänga lånen med två år i taget tills vidare.



PD

NOT 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
Ansvarsförbindelser

9 000 000
Inga

ms
DA
D

Underskrifter

Brf Famnen 3 styrelse i mars 2023

Bromma 2023-03-28



Johan Dahl



Per Jutemar



David Henriksson

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Famnen 3, org. nr 769621-1692.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Famnen 3 för år 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar också för den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, om så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller misstag. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll

Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Famnen 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021. Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Famnen 3, org. nr 769621-1692.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2023

Joakim Isheden

