

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAMNEN 3

Org nr 769621-1692

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2022

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fannen 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 Fannen 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 |

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 Fastighetsservice.

För bergvärmeanläggningen finns Serviceavtal med Indoor Energy.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 773 859 | 747 504 | 751 303 | 743 833 |
| Resultat efter fin. Poster (tkr) | 36 460 | 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 | | | | | | 36 460 |
| Belopp vid Årets utgång | 15 145 131 | 1 068 043 | 1 514 488 | 213 331 | 54 177 | 36 460 |

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

| | |
|---|---------|
| Balanserat resultat | 54 177 |
| Årets resultat | 36 503 |
| Totalt | 90 680 |
| Omföring från frivilligt kapitaltillskott | 116 246 |
| Avsättning till Fond för yttre underhåll | 102 000 |
| Balanseras i ny räkning | 104 926 |

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

| | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATRÄKNING | Not | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 773 859kr | 747 504kr |
| Övriga rörelseintäkter | | | |
| Summa rörelseintäkter | | 773 859 kr | 747 504 kr |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | 478 105kr | 360 116kr |
| Övriga externa kostnader | 4 | 31 912 | 20 581 |
| Personalkostnader och arvoden | | - | - |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | 271 603 kr | 295 096 |
| Summa rörelsekostnader | | | |
| Rörelseresultat | | | |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 kr | 62 482 kr |
| Räntekostnader | | 28 742 kr | 35 441 kr |
| Summa finansiella poster | | -28 742 kr | 27 041 kr |
| Resultat efter finansiella poster | | 36 503 | 98 528 |
| Årets resultat | | | |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad | 5 | 18 798 709 kr | 19 070 313 kr |
| 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 | | 20 225 086 kr | 20 475 375 kr |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 145 131 kr | 15 145 131 kr |
| Upplåtelseavgift | | 1 068 043 kr | 1 068 043 kr |
| Fond yttre underhåll | | <u>138 331 kr</u> | <u>138 331 kr</u> |
| Summa bundet kapital | | 16 351 505 | 16 351 505 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Frivilligt kapitaltillskott | | 1 514 488 | 1 640 789 |
| Balanserat resultat | | 54 177 | -95 652 |
| Årets resultat | | <u>36 502</u> | <u>98 528 kr</u> |
| Summa fritt eget kapital | | 1 605 167 | 1 643 665 |
| Summa eget kapital | | 17 626 352 kr | 17 995 170 kr |
| 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 |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 620 333 kr | 2 420 333 kr |
| Leverantörsskulder | | 0 | 0 |
| Skatteskulder | | 4 640 | 415 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 42 047 | 60 287 |
| Summa kortfristiga skulder | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 225 086 kr | 20 475 375 kr |

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.

Noter till resultaträkning

NOT 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Årsavgifter | 671 638kr | 657 145kr |
| Hyra lokal | 44 000kr | 48 000kr |
| Hyra P-platser | 24 900kr | 24 900kr |
| Hyra P-platser ej boende i Famnen 3 | 7 200kr | 7 200kr |
| El P-platser med eluttag | 4 634kr | 2 325kr |
| Solel produktionsbidrag | <u>21 487kr</u> | <u>7 934kr</u> |
| Summa Intäkter | 773 859 | 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 |
| Tomträttsavgäld | 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> | - |
| | 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.

NOT 9 Ställda säkerheter

| | |
|------------------------|-----------|
| Fastighetsinteckningar | 9 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | Inga |

Brf Famnen 3 styrelse i mars 2023

Johan Dahl

Per Jutemar

David Henriksson