

Brf Aktien 3

Org.nr: 769606-0628

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

| Innehållsförteckning | Sida |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 14 |

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Aktien 3, organisationsnummer 769606-0628, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Aktien 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Inteckningsvägen 56-66. Aktien 3 byggdes år 1945. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-09-30.

Föreningens säte är i Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000

Ekonomisk plan registrerades år 2002

Föreningens nuvarande stadgar registrerades år 2020

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträttsavtal

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

| | | |
|------------|-------------------|--------|
| Ordförande | Linus Tengby | |
| Ledamot | Theresa Palmqvist | |
| Kassör | Rickard Zwahlen | |
| Ordförande | Sebastian Hall | Avgått |
| Ledamot | Nella Lisserow | Avgått |
| Kassör | Emma Shields | Avgått |

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Linus Tengby, Theresa Palmqvist

Revisor

Extern Olle Kannö

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Gregorio Puig sammankallande, och Mikael Bäck

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

| | Antal | Total yta m ² |
|---------------------------------|-------|--------------------------|
| Summa | 38 | 1 777 |
| Totalt antal bostadslägenheter: | | 38 |

P-platser

| | Antal platser |
|--|---------------|
| | 2 |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning | Delagott AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| El | Jämtkraft AB |
| Fastighetsförsäkring | Stockholms Stads Brandförsäkringskontor |
| Städning | Svenska städgruppen AB |
| Gräsklippning/Snöskottning | Ingdals städ och fastighetservice AB |

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-11-02

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Åtgärd | År | Kommentar |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Dränering | 2022 | |
| Målning av takfot | 2022 | |
| Tilläggsisolering av vindsutrymmen | 2021 | |
| Uppgradering av belysning i trapphus | 2020 | |
| Stamspolning | 2018 | |
| Installation av badrumsfläkt | 2019 | |
| Fönsterbyte | 2015 | |
| Installation av fiberbredband | 2014 | |
| Stammar spolades | 2012 | |
| Trapphusen målades | 2010 | |
| Fönsterrenovering & Balkongom målning | 2009 | |
| Takomläggning | 2005 | |
| Elstigar | 2002-2003 | |
| Badrummen renoverades | 2002-2003 | |
| Vatten och Avloppsstammar | 2002-2003 | |
| Ny Tvättstuga | 2002-2003 | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ordförande och kassör i slutet av 2022. Under året har styrelsen följt underhållsplanen som tagits fram under 2021. Styrelsen har ombesörjt dränering av huset inkl återställning av mark, målning av hussockeln, omläggning av asfalt och rensning av ventilationskanaler. Styrelsen har även genomfört ommålning av takfoten, målning av stål- och sopluckor, delvis lagning av sprickor och målning av balkongplattor. Radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Avgiften höjdes med 5% under 2022, och ytterligare 5% i april 2023, för att hantera höjda räntor.

Medlemsinformation

50 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

38 bostadsrätter

50 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 509 | 1 491 | 1 503 | 1 496 |
| Årsavgifter, tkr | 1 505 | 1 486 | 1 486 | 1 486 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -700 | -288 | -121 | -162 |
| Soliditet, % | 55 | 60 | 60,2 | 60,3 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 847 | 836 | 836 | 836 |
| Skuld/kvm bostadsrättsyta | 5 537 | 4 707 | 4 731 | 4 779 |

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 25 980 kronor.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 12 920 000 | 5 895 539 | 243 567 | -5 748 717 | -288 288 | 13 022 101 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> | | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 109 200 | -109 200 | | 0 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -192 120 | 192 120 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | | -288 288 | 288 288 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -699 923 | -699 923 |
| Belopp vid årets utgång | 12 920 000 | 5 895 539 | 160 647 | -5 954 085 | -699 923 | 12 322 178 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 954 085 |
| Årets resultat | -699 923 |
| Totalt | -6 654 008 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 174 600 |
| Balanseras i ny räkning | -6 828 608 |
| Totalt | -6 654 008 |

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2022 | 2021 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 508 618 | 1 490 929 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 728 | 11 611 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 515 346 | 1 502 540 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -1 432 023 | -1 131 483 |
| Administration och förvaltning | 4 | -117 801 | -210 721 |
| Personalkostnader | 5 | -61 328 | -65 710 |
| Avskrivningar | | -499 698 | -294 096 |
| Summa Rörelsekostnader | | -2 110 850 | -1 702 010 |
| RÖRELSERESULTAT | | -595 504 | -199 470 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 55 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -104 474 | -88 818 |
| Summa Finansiella poster | | -104 419 | -88 818 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -699 923 | -288 288 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -699 923 | -288 288 |
| ÅRETS RESULTAT | | -699 923 | -288 288 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 21 828 119 | 20 063 679 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 130 716 | 154 104 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 958 835 | 20 217 783 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 21 958 835 | 20 217 783 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 8 988 |
| Övriga fordringar | | 89 137 | 45 824 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 58 067 | 48 820 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 147 204 | 103 632 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 410 758 | 1 399 439 |
| Summa kassa och bank | | 410 758 | 1 399 439 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 557 962 | 1 503 071 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 516 797 | 21 720 854 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 18 815 539 | 18 815 539 |
| Fond för yttre underhåll | | 160 647 | 243 567 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 976 186 | 19 059 106 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 954 085 | -5 748 717 |
| Årets resultat | | -699 923 | -288 288 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 654 008 | -6 037 005 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 12 322 178 | 13 022 101 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 5 987 976 | 8 338 666 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 987 976 | 8 338 666 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 5 987 976 | 8 338 666 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 3 850 690 | 25 980 |
| Förskott från kunder | | 0 | 69 603 |
| Leverantörsskulder | | 41 344 | 0 |
| Skatteskulder | | 2 280 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 312 329 | 264 504 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 206 643 | 360 087 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 4 206 643 | 360 087 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 516 797 | 21 720 854 |

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Resultaträkning och noter

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) | Avskrivning (%) |
|---------------------|----------------------|-----------------|
| Stomme | 120 | 53 |
| Värme, sanitet (VS) | 50 | 12 |
| El | 40 | 8 |
| Fasad | 50 | 5 |
| Fönster | 50 | 3 |
| Yttertak | 60 | 2 |
| Transport (hiss) | 25 | 2 |
| Rest | 120 | 15 |

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

| | 2022 | 2021 |
|----------|-----------|-----------|
| Bostäder | 1 504 710 | 1 486 129 |

Hysesintäkter

| | | |
|----------------------|-------|-------|
| Garage och p-platser | 3 950 | 4 800 |
|----------------------|-------|-------|

Övriga intäkter

| | | |
|---------------|-----|---|
| Öresutjämning | -41 | 0 |
|---------------|-----|---|

Totalt nettoomsättning

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 1 508 618 | 1 490 929 |
|--|------------------|------------------|

| Not 3. Operativ drift och underhåll | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 57 844 | 37 508 |
| Uppvärmning | 293 291 | 306 331 |
| Vatten och avlopp | 65 121 | 63 681 |
| Sophämtning | 50 354 | 49 483 |
| | 466 610 | 457 003 |
| Funktionell anläggningsservice | | |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 17 338 | 0 |
| Radonmätning | 14 130 | 7 500 |
| Övrig funktionell anläggningsservice | 19 703 | 12 180 |
| | 51 171 | 19 680 |
| Köpta tjänster | | |
| Fastighetsstäd | 49 702 | 52 619 |
| Trädgårdsskötsel | 31 017 | 29 397 |
| Snöröjning/sandning | 7 119 | 15 552 |
| | 87 838 | 97 568 |
| Distribuerade servicetjänster | | |
| Bredband | 34 434 | 60 519 |
| TV | 10 577 | 10 295 |
| | 45 011 | 70 814 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Fastighetsförsäkring | 31 057 | 29 540 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 57 722 | 55 442 |
| Tomträttsavgälder | 125 100 | 125 100 |
| Övriga driftkostnader | 0 | 5 852 |
| | 213 879 | 215 934 |
| Reparationer | | |
| Reparationer | 39 644 | 52 127 |
| Tak | 0 | 3 625 |
| Portar och lås | 0 | 3 666 |
| Tvättstuga | 0 | 4 292 |
| Uppvärmning | 0 | 4 763 |
| Ventilation | 0 | 9 891 |
| | 39 644 | 78 364 |
| Underhåll | | |
| Underhåll | 527 870 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | 18 550 |
| Ventilation | 0 | 148 000 |
| Markytor | 0 | 25 570 |
| | 527 870 | 192 120 |
| Totalt operativ drift och underhåll | 1 432 023 | 1 131 483 |

| Not 4. Administration och förvaltning | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Medlems- och föreningsavgifter | | |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| Ekonomisk förvaltning | | |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 38 048 | 93 478 |
| Extra ekonomisk förvaltning | 15 869 | 240 |
| | 53 917 | 93 718 |
| Revision | | |
| Revisionsarvode | 10 000 | 30 000 |
| Övriga kostnader | | |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 8 311 | 5 088 |
| Konsultarvode | 17 047 | 58 500 |
| Bankkostnader | 5 902 | 15 020 |
| Övriga administrativa kostnader | 119 | 428 |
| Övriga kostnader | 17 344 | 2 933 |
| | 48 722 | 81 969 |
| Totalt administration och förvaltning | 117 801 | 210 721 |
| | | |
| Not 5. Personalkostnader | 2022 | 2021 |
| Styrelsen | | |
| Styrelsearvode | 46 666 | 50 000 |
| Sociala kostnader | 14 662 | 15 710 |
| | 61 328 | 65 710 |
| Totalt personalkostnader | 61 328 | 65 710 |
| | | |
| Not 6. Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnad | 25 281 546 | 25 281 546 |
| Inköp | 2 279 750 | 0 |
| Pågående projekt | 0 | 39 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 27 561 296 | 25 320 546 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 5 256 867 | - 4 986 159 |
| Årets avskrivningar | - 476 310 | - 270 708 |
| Utgående avskrivningar | -5 733 177 | -5 256 867 |
| Utgående redovisat värde | 21 828 119 | 20 063 679 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 23 200 000 | 17 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 35 000 000 | 18 600 000 |
| | 58 200 000 | 36 400 000 |

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 233 800 | 233 800 |
| Utgående anskaffningsvärden | 233 800 | 233 800 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 79 696 | - 56 308 |
| Årets avskrivningar | - 23 388 | - 23 388 |
| Utgående avskrivningar | -103 084 | -79 696 |
| Utgående redovisat värde | 130 716 | 154 104 |

Not 8. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Handelsbanken | 2023-06-30 | 1,290 % | 2 350 690 | 2 376 670 |
| Handelsbanken | 2024-06-30 | 0,950 % | 1 455 000 | 1 455 000 |
| Handelsbanken | 2026-03-01 | 0,880 % | 2 623 728 | 2 623 728 |
| Handelsbanken | 2026-03-01 | 0,860 % | 1 909 248 | 1 909 248 |
| Handelsbanken | 2023-01-03 | 3,080 % | 1 500 000 | 0 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 9 838 666 | 8 364 646 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -3 850 690 | -25 980 |
| | | | 5 987 976 | 8 338 666 |

Not 9. Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 230 000 | 13 230 000 |
| Summa: | 13 230 000 | 13 230 000 |

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Linus Tengby

Ordförande

Theresa Palmqvist

Ledamot

Rickard Zwahlen

Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digital signatur -

Olle Kannö



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.06.2023 15:34

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 01.06.2023 14:25

DOCUMENT ID:
SkGCLC-8L2

ENVELOPE ID:
H108AZLU2-SkgCLC-8L2

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2022 Brf Aktien 3.pdf
14 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| LINUS TENGBY tengby.linus@gmail.com | Signed Authenticated | 01.06.2023 14:27 01.06.2023 14:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1988/08/23) IP: 82.183.7.38 |
| Rickard Martin Zwahlen rickard.zwahlen@gmail.com | Signed Authenticated | 01.06.2023 14:35 01.06.2023 14:33 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/08/31) IP: 195.178.178.200 |
| THERESA CHRISTINE PALMQVIST theresapalmqvist@gmail.com | Signed Authenticated | 01.06.2023 14:50 01.06.2023 14:50 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1990/08/22) IP: 192.148.69.112 |
| OLOF KANNÖ olle.kanno@mtrevision.se | Signed Authenticated | 01.06.2023 15:34 01.06.2023 15:08 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1971/09/22) IP: 80.72.11.137 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed