

Årsredovisning 2022

SVENSKA FOLKBYGGGENS BRF NR 3 | STOCKHOLM
702000-5976



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 3 I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1943-10-06.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 59 st bostadsrätter, 1 st lokal och 1 st garageplats. Total boyta 2 769 kvm.

Föreningen innehar, med tomträtt, fastigheterna Silvergranen 4, Silvergranen 6 och Silvergranen 7 i Stockholm

Lägenhetsfördelning:

4	1 rum och kök
39	2 rum och kök
16	3 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering.

Björn Persson	Ordförande
Amanda Rådahl	Sekreterare
Mahbuba Haque	Kassör
Katharina Lind	Ledamot
Evjenia Helena Kotoula	Suppleant
Andreas Witt	Suppleant

Följande styrelsemedlemmar avgick i samband med ordinarie föreningsstämma:
Helena Böling, Ordförande

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av minst två ledamöter i förening.

REVISORER

Thomas Johnsson	Revisor
Oskar Wallin	Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING

Richard Foster

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Energibevakning AB
Trappstädning	Städpoolen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Medlemskapet i Bostadsrätterna kvarstår.
- 1 st lån har omförhandlats.
- 1 st lån har avbetalats
- Infodring av avloppsrör har genomförts på Kyndelsmässogränd 12-14
- Miljöinspektion genomförd
- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
- Offert för stamspolning har godkänts
- Offerter för återställning av tvättstugorna har tagits in
- 2 städdagar har ägt rum med tillhörande container för brännbart avfall.
- Träd och buskar har planterats.
- Skadade träd har beskurets och fällts.
- Arbete för att förebygga måsbon har utförts
- Sanering av råttor har genomförts
- Avfuktning och fuktmätningar i tvättutrymmen har utförts

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 464 740	2 461 751	2 415 659	2 416 920
Resultat efter fin. poster	-597 097	53 256	-6 298 727	-110 922
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	297 254	165 000	926 428	761 428
Taxeringsvärde	88 359 000	56 959 000	56 959 000	56 959 000
Bostadsyta, kvm	2 769	2 769	2 769	2 769
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	879	879	862	862
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 376	5 462	5 228	3 079
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	1,06	1,25	1,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	52 717	-	-	52 717
Fond, yttre underhåll	165 000	-	132 254	297 254
Reservfond	39 568	-	-	39 568
Balanserat resultat	-9 423 087	53 256	-132 254	-9 502 085
Årets resultat	53 256	-53 256	-597 097	-597 097
Eget kapital	-9 112 546	0	-597 097	-9 709 643

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 502 085
Årets resultat	-597 097
Totalt	-10 099 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	263 400
Balanseras i ny räkning	-10 362 582
	-10 099 182

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 464 740	2 461 751
Rörelseintäkter		-2	14 166
Summa rörelseintäkter		2 464 738	2 475 917
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 442 544	-1 799 165
Övriga externa kostnader	8	-160 186	-157 356
Personalkostnader	9	-96 114	-73 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 444	-234 710
Summa rörelsekostnader		-2 928 287	-2 265 058
RÖRELSERESULTAT		-463 550	210 859
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 174	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135 721	-157 603
Summa finansiella poster		-133 547	-157 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-597 097	53 256
ÅRETS RESULTAT		-597 097	53 256

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 541 173	3 726 553
Maskiner och inventarier	12	247 608	291 672
Summa materiella anläggningstillgångar		3 788 781	4 018 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 792 281	4 021 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	16 772
Övriga fordringar	14	53 730	74 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	241 299	227 159
Summa kortfristiga fordringar		295 029	318 400
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 234 205	2 110 990
Summa kassa och bank		1 234 205	2 110 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 529 234	2 429 390
SUMMA TILLGÅNGAR		5 321 515	6 451 115

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 717	52 717
Uppskrivningsfond		39 568	39 568
Fond för yttre underhåll		297 254	165 000
Summa bundet eget kapital		389 539	257 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 502 085	-9 423 087
Årets resultat		-597 097	53 256
Summa fritt eget kapital		-10 099 182	-9 369 831
SUMMA EGET KAPITAL		-9 709 643	-9 112 546
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 756 571	10 668 866
Summa långfristiga skulder		2 756 571	10 668 866
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 780 777	4 455 384
Leverantörsskulder		99 370	96 118
Skatteskulder		5 539	1 999
Övriga kortfristiga skulder		32 776	4 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	356 125	336 791
Summa kortfristiga skulder		12 274 587	4 894 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 321 515	6 451 115

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 110 990	1 323 697
Resultat efter finansiella poster	-597 097	53 256
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	229 444	234 710
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-367 654	287 966
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 371	-28 262
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 399	-121 122
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-289 884	138 582
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-586 902	648 712
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-586 902	648 712
ÅRETS KASSAFLÖDE	-876 786	787 294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 234 205	2 110 990

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Svenska Folkbyggens BRF Nr 3 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10-20 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	14 496	14 496
Hysesintäkter, p-platser	15 132	15 132
Intäktsreduktion	0	-1 261
Årsavgifter, bostäder	2 435 112	2 435 112
Övriga intäkter	-2	12 438
Summa	2 464 738	2 475 917

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	66 068	72 612
Fastighetsskötsel	129 737	72 930
Snöskottning	31 576	20 452
Städning	55 876	54 168
Trädgårdsarbete	18 940	6 288
Övrigt	30 000	19 375
Summa	332 197	245 824

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	26 875	239 705
VA	610 328	0
Ventilation	128 701	0
Summa	765 904	239 705

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fasadrenovering	0	32 746
Summa	0	32 746

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	78 078	71 303
Sophämtning	70 833	66 404
Uppvärmning	533 669	520 074
Vatten	116 851	107 127
Summa	799 431	764 908

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	68 969	66 340
Fastighetsskatt	95 211	91 671
Kabel-TV	190 232	188 171
Tomträttsavgälder	190 600	169 800
Summa	545 012	515 982

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 889	696
Juridiska kostnader	797	798
Kameral förvaltning	95 704	93 744
Revisionsarvoden	4 594	3 455
Övriga förvaltningskostnader	56 202	58 663
Summa	160 186	157 356

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	2 500	11 675
Sociala avgifter	23 217	17 653
Styrelsearvoden	70 397	44 500
Summa	96 114	73 828

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 721	157 061
Övriga räntekostnader	0	542
Summa	135 721	157 603

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 934 091	8 934 091
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 934 091	8 934 091
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 207 538	-5 022 138
Årets avskrivning	-185 380	-185 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 392 917	-5 207 538
Utgående restvärde enligt plan	3 541 173	3 726 553
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 603 000	26 588 000
Taxeringsvärde mark	53 756 000	30 371 000
Summa	88 359 000	56 959 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	562 663	562 663
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	562 663	562 663
Ingående ackumulerad avskrivning	-270 991	-221 682
Avskrivningar	-44 064	-49 310
Utgående ackumulerad avskrivning	-315 055	-270 991
Utgående restvärde enligt plan	247 608	291 672
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	53 730	53 669
Övriga fordringar	0	20 800
Summa	53 730	74 469

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	1 816	2 262
Försäkringspremier	65 926	62 249
Förvaltning	25 278	23 926
Kabel-TV	52 718	47 558
Räntor	444	444
Tomträtt	47 650	47 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 467	43 070
Summa	241 299	227 159

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	0,90 %	611 858	611 858
Stadshypotek	2025-04-30	1,19 %	755 200	763 640
Stadshypotek	2023-06-30	0,87 %	584 075	590 175
Stadshypotek	2025-04-30	2,34 %	890 982	895 460
Stadshypotek	2023-09-30	0,85 %	283 853	283 853
Stadshypotek	2023-06-30	0,87 %	1 292 625	1 306 125
Stadshypotek	2022-12-01	0,48 %		513 936
Stadshypotek	2023-03-01	0,59 %	2 977 500	3 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,86 %	441 255	459 203
Stadshypotek	2023-03-01	0,87 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	0,62 %	700 000	700 000
Summa			14 537 348	15 124 250
Varav kortfristig del			11 776 299	
Varav avser amortering inom 12 månader			80 466	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5 976	4 935
Förutbetalda avgifter/hyror	215 537	205 395
Uppvärmning	84 766	81 289
Utgiftsräntor	14 732	15 555
Vatten	21 326	17 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 788	11 882
Summa	356 125	336 791

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 539 500	9 539 500
Summa	9 539 500	9 539 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemskapet i Bostadsrätterna kvarstår. 1 st lån har omförhandlats. 1 st lån har avbetalats Infodring av avloppsrör har genomförts på Kyndelsmässogränd 12-14 Miljöinspektion genomförd Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts Offert för stamspolning har godkänts Offerter för återställning av tvättstugorna har tagits in 2 städdagar har ägt rum med tillhörande container för brännbart avfall. Träd och buskar har planterats. Skadade träd har beskurits och fällts. Arbete för att förebygga måsbon har utförts Sanering av råttor har genomförts Avfuktning och fuktmätningar i tvättutrymmen har utförts

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Amanda Rådahl
Sekreterare

Björn Persson
Ordförande

Katharina Lind
Ledamot

Mahbuba Haque
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Oskar Wallin
Internrevisor

Thomas Johnsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2023 14:17

SENT BY OWNER:

Sara Özbay • 14.04.2023 13:23

DOCUMENT ID:

S1XMswHUG3

ENVELOPE ID:

BJzfovnLGN-S1XMswHUG3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Svenska Folkbyggen.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Martin Persson bjma.persson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 13:47 14.04.2023 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/22) IP: 85.229.140.24
2. MAHBUBA HAQUE mahbu_@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 13:11 14.04.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/24) IP: 185.76.230.249
3. KATHARINA LIND Lindkatharina@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 15:13 17.04.2023 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/19) IP: 85.229.132.56
4. AMANDA RÅDAHL Amanda_radahl@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 09:19 18.04.2023 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/23) IP: 31.209.2.136
5. Thomas Sven Börje Jonsson thomas.b.johnson@live.se	Signed Authenticated	19.04.2023 14:17 19.04.2023 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/25) IP: 192.148.69.112

* 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