



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 med säte i Stockholm org.nr. 769631-2334 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Kundregistret 3	Stockholms stad	10 år	2025-04-01	1953

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 501
10	lägenheter (hyresrätt)	645
11	lokaler	375
Totalt 81 objekt		4 521

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 29 st 2 rok, 6 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Cortes Eliasson	Ordförande	2019-10-10
Ulrika Arlekrans	Ledamot	2019-10-10
Carina Granqvist	Ledamot	2021-06-08
Ronny Östh	Ledamot	2019-10-10
Joakim Nordstedt	Ledamot	2021-06-08
Emma Lind	Ledamot	2022-05-30



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Östh, Joakim Nordstedt och Emma Lind.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Borevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Kim Robert Norén (sammankallande), Malin Norén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar, varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året förändrats med 6%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Från 2024-01-01 höjs årsavgiften med 10%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Installation och driftsättning av tvättstugan.
2019	Renovering av pelare mellan husen.
2020	Installerat taksäkerhet.
2020	Åtgärdat del av tak efter läckage. Multrågatan 118.
2020	Underhåll och reparation av VVS-ledningar i källare. Multrågatan 114-116.
2023	Färdigställande av matavfallssortering.
2023	Dräneringsarbete runt Multrågatan 108-110 för reparation i fasaden och husgrunden.
2023	Installation av egen fjärrvärmecentral.
2023	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.

Under förvaltningsåret har upphandling utförts för takomläggning i föreningen. Utförandet har skjutits fram ett år i underhållsplanen då det finns ekonomiska utmaningar pga ränteläget. Styrelsen har prioriterat att amortera på föreningens lån för att stabilisera föreningens ekonomi på sikt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärd under de närmaste 5 åren:

Ny bygglovsansökan för byte/renovering av fönster påbörjas.

Årtal	Ändamål
2026-2027	Takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-3	130	172	145	21
Skuldsättning, kr/kvm	14 758	15 909	16 175	15 649	15 929
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	19 059	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	22	25	28	28	30
Energikostnad, kr/kvm	311	204	189	194	223
Årsavgifter, kr/kvm	882	827	767	765	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	881	846	834	805
Nettoomsättning, tkr	4 087	3 959	3 816	3 790	3 663
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 961	-2 245	-2 408	-1 259	-1 534
Soliditet, %	56	54	55	55	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 4 444 024 kr. Detta beror på att förenigen har betalat tillbaka ett lån på 5 700 000 kr som lånades tidigare år för försterrenoveringen. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till -3 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

Föreningen har 10 bostadshyresrätter som uppgår till 645 Kvm. Under året så har upplåtelsepriset varit i snitt 26 063 Kr per kvm. För att finansiera föreningens framtida amorteringar, investeringar och underhållsåtgärder så avser styrelsen sälja (upplåta med bostadsrätt) hyresrätterna så fort de blir friställda.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	100 594 108	0	2 075 472	102 669 580
Upplåtelseavgifter, kr	866 616	0	9 528	876 144
Underhållsfond, kr	400 237	0	-241 372	158 865
S:a bundet eget kapital, kr	101 860 961	0	1 843 628	103 704 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 690 288	-2 244 977	241 372	-13 693 893
Årets resultat, kr	-2 244 977	2 244 977	-2 960 525	-2 960 525
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 935 265	0	-2 719 153	-16 654 418
S:a eget kapital, kr	87 925 696	0	-875 525	87 050 171

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 211 kr samt ianspråktagande skett med 356 583 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 935 265
Årets resultat, kr	-2 960 525
Reservation till underhållsfond, kr	-115 211
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	356 583
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 654 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 654 418
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 086 655	3 958 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 252	600
Summa Rörelseintäkter		4 095 907	3 959 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 069 415	-2 721 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 609	-110 406
Personalkostnader	Not 6	-143 248	-129 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 593 297	-2 566 495
Summa Rörelsekostnader		-5 909 568	-5 528 176
Rörelseresultat		-1 813 661	-1 569 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 280	22 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 169 143	-698 365
Summa Finansiella poster		-1 146 864	-675 821
Resultat efter finansiella poster		-2 960 525	-2 244 977
Resultat före skatt		-2 960 525	-2 244 977
Årets resultat		-2 960 525	-2 244 977

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	148 618 826	150 503 116
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	526 833	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	239 563	827 904
Summa Materiella anläggningstillgångar		149 385 223	151 331 020

Summa Anläggningstillgångar**149 385 223 151 331 020****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 970	1 196
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 445 355	5 883 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 631	149 712
Summa Kortfristiga fordringar		5 540 957	6 034 447

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Summa Omsättningstillgångar**5 540 957 10 034 447****Summa Tillgångar****154 926 179 161 365 467**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	103 545 724	101 460 724
Fond för yttre underhåll	158 865	400 237
Summa Bundet eget kapital	103 704 589	101 860 961

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 693 893	-11 690 288
Årets resultat	-2 960 525	-2 244 977
Summa Ansamlad förlust	-16 654 418	-13 935 265

Summa Eget kapital**87 050 171** **87 925 696****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 725 000	49 725 000
Summa Långfristiga skulder		40 725 000	49 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 000 000	22 200 000
Leverantörsskulder		76 581	492 095
Skatteskulder		234 200	248 460
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 383	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	838 844	773 376
Summa Kortfristiga skulder		27 151 008	23 714 771

Summa Skulder**67 876 008** **73 439 771****Summa Eget kapital och skulder****154 926 179** **161 365 467**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 813 661	-1 569 156
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 593 297	2 566 495
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 593 297	2 566 495
Erhållen ränta	22 280	22 544
Erlagd ränta	-1 193 553	-674 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-391 638	344 916
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 467	30 202
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-339 353	402 573
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-289 886	432 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-681 524	777 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-647 500	-585 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-647 500	-585 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 085 000	1 015 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 200 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 115 000	-185 000
Årets kassaflöde	-4 444 024	7 690
Likvida medel vid årets början	9 880 618	9 872 928
Likvida medel vid årets slut	5 436 594	9 880 618

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 086 679	2 830 175
	Hyror bostäder	987 078	1 060 730
	Hyror lokaler	11 436	11 092
	Hyror övrigt	52 344	50 544
	Övriga primära intäkter	48 868	53 212
	Summa Bruttoomsättning	4 186 405	4 005 753
	Avgiftsbortfall	-89 262	-36 712
	Hysesbortfall	-10 488	-10 621
	Summa	-99 750	-47 333
	Summa Nettoomsättning	4 086 655	3 958 420
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 252	600
	Summa Övriga rörelseintäkter	9 252	600
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-416 720	-471 728
	Snö och halk-bekämpning	-183 566	-155 693
	Reparationer	-139 551	-150 065
	Planerat underhåll	-356 583	-266 773
	Försäkringskador	-5 276	0
	EI	-92 594	-187 658
	Uppvärmning	-1 009 923	-670 076
	Vatten	-185 928	-124 415
	Sophämtning	-73 043	-74 645
	Fastighetsförsäkring	-62 534	-61 517
	Kabel-TV och bredband	-23 735	-22 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 550	-121 545
	Förvaltningsavtalskostnader	-160 717	-176 597
	Tomträttsavgäld	-238 400	-238 400
	Övriga driftkostnader	-1 296	0
	Summa Driftskostnader	-3 069 415	-2 721 695

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	1 440	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 268	0
	Administrationskostnader	-16 776	-36 742
	Extern revision	-21 125	-18 375
	Föreningsverksamhet	-1 869	0
	Övriga förvaltningskostnader	-64 011	-55 290
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 609	-110 406
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-109 000	-98 600
	Sociala avgifter	-34 248	-30 980
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 248	-129 580
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 849	3 580
	Ränteintäkter HSB bunden placering	19 400	18 747
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	31	217
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 280	22 544
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 165 014	-697 415
	Övriga räntekostnader	-4 129	-950
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 169 143	-698 365

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	163 112 075	163 112 075
	Omklassificering från pågående arbete	690 841	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	163 802 916	163 112 075
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 608 959	-10 042 465
	Årets avskrivningar	-2 575 131	-2 566 495
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-15 184 090	-12 608 959
	Byggnader	148 618 826	150 503 116
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	318 000	318 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	514 000	514 000
	Summa	82 832 000	82 832 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 000 000	77 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	77 000 000	77 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering från pågående arbete	545 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	545 000	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 167	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 167	0
	Utgående redovisat värde	526 833	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	827 904	242 904
	Årets investeringar	647 500	585 000
	Omklassificering till byggnad och maskiner	-1 235 841	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	239 563	827 904

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar			
Avräkningskonto HSB		5 436 594	5 880 618
Övriga fordringar		8 761	2 921
Summa Övriga fordringar		5 445 355	5 883 539

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 631	149 712
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 631	149 712

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar			
Placeringar HSB		0	4 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,39%	2025-05-19	17 000 000	0
SEB	1,08%	2026-05-28	23 725 000	0
SEB	0,66%	2024-06-28	26 000 000	200 000
			66 725 000	200 000

Långfristig del	40 725 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	26 000 000
Kortfristig del	26 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,39%	2025-05-19	17 000 000	0
SEB	1,08%	2026-05-28	23 725 000	0
SEB	0,66%	2024-06-28	26 000 000	200 000
			66 725 000	200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	26 000 000
Kortfristig del	26 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	1 383	840
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 383	840

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	369 181	353 771
Upplupna räntekostnader	2 377	26 787
Övriga upplupna kostnader	467 286	392 818
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	838 844	773 376

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kundregistret 3, org.nr. 769631-2334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kundregistret 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kundregistret 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS CORTES ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:26:29



ULRIKA ARLEKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:31:04



JOAKIM NORDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:23:01



RONNY ÖSTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:16:28



CARINA GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:52:56



EMMA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:02:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:47:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:47:23



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.