

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boren 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Véronique Rattaire	Ordförande
Sven Gustav Andersson	Sekreterare
Eva Klingstedt	Kassör
Sanna Tara Lignell	Ledamot

Per Gunnar Mattias Nylöf	Suppleant
Lena Zadig	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Tobias Eke Vestergren
Sara Jansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-28. Extra stämma med anledning av friköp.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Boren 3	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

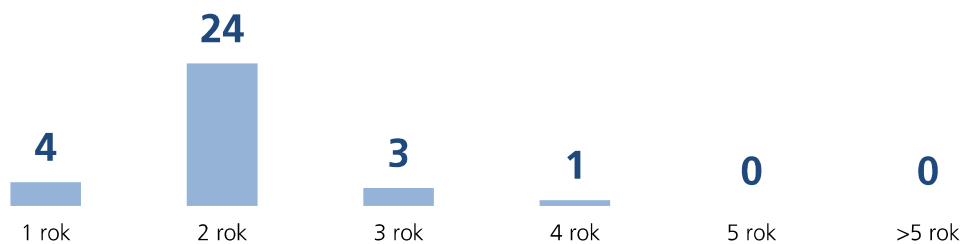
Fastigheten bebyggdes 1945 - 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 488 m², varav 1 406 m² utgör boyta och 82 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Föreningslokal
Trädgårdsrum
Verkstadslokal / förvaring

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gallring/beskäring av Träd	2021	Tagit bort träd på fastighetens baksida
Reparation av tvättmaskinerna samt elarbeten	2021	
Digitalisering av bokning tvättstuga	2020	
Renovering av cykelförråd	2020	
Armatyr i källare och trappuppgång	2019	
Planerat underhåll	År	
Underhåll av fjärrvärmesystemet	2023	
Beskärning av träd och häck	2023	
Ventilationskanal, rensning	2023	
OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	2023	
Radonmätning av inomhusluften	2023	
Fasadrenovering och målning	2024	
Betongplattor, omsättning	2025	
Dränering	2025	
Byte belysning till LED	2026	
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2026	
Målning väggar, tak och golv	2027	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lokalvård	Städpoolen AB
Fastighetsskötsel	Bo Bra Fastighetsförvaltning BBFF AB
Digitalt bokningssystem till tvättstugan	Visir Solutions AB
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
IT föreningslokal	Tele2 Sverige AB

Föreningens ekonomi

- Vi har bundit vår låneränta till 5.26% i 3 år. Den utgår till slutet av år 2025.
- Planen är att höja avgifterna med 10% i januari 2024 för att stärka vår ekonomi på grund av prishöjningar.
- Vi har framtida stora renoveringar (enligt underhållsplan) i kommande år.

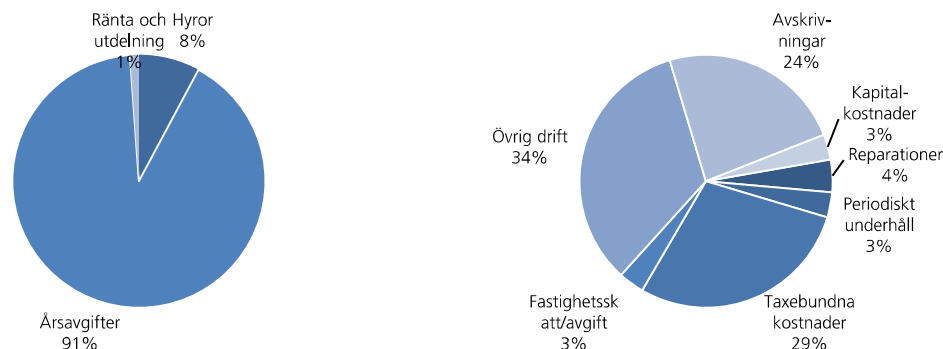
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 497 614	2 349 444
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 268 326	1 260 333
Finansiella intäkter	14 649	5 523
Minskning kortfristiga fordringar	2 979	1 527
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 573
	1 285 954	1 283 957
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 118 309	1 076 287
Finansiella kostnader	49 037	29 377
Minskning av långfristiga skulder	32 618	30 122
Minskning av kortfristiga skulder	25 466	0
	1 225 430	1 135 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 558 138	2 497 614
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	60 524	148 170

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2022-06: Ny styrelse tillträder.
- 2022-09: Början av en pågående utredning av en gammal byggnation i tappvattenrör.
- 2022-09: Uppstart av trädgårdsgrupp i föreningen.
- 2022-11: Nytt avtal med teknisk förvaltare Bo Bra.
- 2022-11: Högtrycksspolning av kök i alla lägenheter.
- 2022-12: Föreningens sekreterare flyttade ut och överlät sina uppgifter till annan medlem i styrelsen.
- 2022-12: Extra årsstämma för att rösta om friköp av tomt. Beslut var nej.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	847	847	847	847
Hyror/m ² hyresrättsyta	798	798	798	784
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 261	1 285	1 307	2 060
Elkostnad/m ² totalyta	38	28	21	28
Värmekostnad/m ² totalyta	194	170	181	205
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	37	32	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	20	26	36
Soliditet (%)	89	89	89	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-246	-222	-74	-255
Nettoomsättning (tkr)	1 266	1 260	1 261	1 262

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 406 m² bostäder och 82 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 680 517	0	0	13 680 517
Upplåtelseavgifter	4 991 571	0	0	4 991 571
Fond för yttre underhåll	1 354 699	245 806	-9 176	1 118 069
S:a bundet eget kapital	20 026 787	245 806	-9 176	19 790 157
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 939 111	-245 806	-212 800	-3 480 505
Årets resultat	-245 659	-245 659	221 976	-221 976
S:a ansamlad förlust	-4 184 769	-491 465	9 176	-3 702 481
S:a eget kapital	15 842 018	-245 659	0	16 087 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-245 659
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 693 304
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 806
summa balanserat resultat	-4 184 769

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 750
att i ny räkning överförs	-4 136 019

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 266 121	1 260 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 205	60
Summa rörelseintäkter		1 268 326	1 260 333
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-881 547	-831 937
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 421	-151 731
Personalkostnader	Not 6	-100 341	-92 619
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-361 288	-382 168
Summa rörelsekostnader		-1 479 597	-1 458 456
RÖRELSERESULTAT		-211 271	-198 123
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 649	5 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 037	-29 377
Summa finansiella poster		-34 388	-23 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 659	-221 976
ÅRETS RESULTAT		-245 659	-221 976

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	15 163 214	15 524 503
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 163 214	15 524 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 163 214	15 524 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 001	68
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	732 972	684 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 385	85 308
Summa kortfristiga fordringar		815 358	769 985
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 836 016	1 823 844
Summa kassa och bank		1 836 016	1 823 844
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 651 374	2 593 829
SUMMA TILLGÅNGAR		17 814 589	18 118 331

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 672 088	18 672 088
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 354 699	1 118 069
Summa bundet eget kapital		20 026 787	19 790 157
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 939 111	-3 480 505
Årets resultat		-245 659	-221 976
Summa ansamlad förlust		-4 184 769	-3 702 481
SUMMA EGET KAPITAL		15 842 018	16 087 676
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 689 207	0
Summa långfristiga skulder		1 689 207	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 596	1 755 421
Leverantörsskulder		70 102	55 960
Skatteskulder		4 108	1 988
Övriga skulder		0	30 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	175 558	186 715
Summa kortfristiga skulder		283 364	2 030 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 814 589	18 118 331

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	115 år	115 år
Stomkomplett. för. K3	40 år	40 år
Värmesystem K3	40 år	40 år
Fastighetsel K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem	10 år	10 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Fasader/balkonger K3	30 år	30 år
Fönster/dörrar, port K3	30 år	30 år
Yttertak K3	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 157 364	1 157 364
Hyror bostäder	56 077	56 077
Hyror lokaler	41 256	41 256
Hyror förråd	2 004	2 004
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 570
Öresutjämning	2	2
	1 266 121	1 260 273

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	2 025	0
	Övriga intäkter	180	60
		2 205	60
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 442	48 818
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 628
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 875
	Städning entreprenad	34 323	33 957
	Städning enligt beställning	3 775	738
	Gemensamma utrymmen	900	0
	Gård	3 724	11 852
	Serviceavtal	3 563	2 375
	Förbrukningsmateriel	3 169	2 410
	Brandskydd	1 933	10 623
	Fordon	148	0
		75 977	114 276
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	40 238	0
	Lokaler	0	45 049
	Gemensamma utrymmen	0	12 906
	Tvättstuga	4 488	19 229
	Lås	418	0
	VVS	12 638	3 000
	Värmeanläggning/undercentral	5 856	0
	Elinstallationer	0	4 375
	Fönster	0	1 913
	Mark/gård/utemiljö	0	22 875
		63 638	109 347
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	9 176
	VVS	48 750	0
		48 750	9 176
	Taxebundna kostnader		
	El	55 836	41 742
	Värme	289 140	253 014
	Vatten	65 682	55 320
	Sophämtning/renhållning	29 669	26 968
		440 327	377 044
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 260	48 892
	Självrisk	31 780	0
	Tomträttsavgäld	109 400	109 400
	Kabel-TV	9 412	9 158
	Bredband	6 036	5 796
		201 888	173 246
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 968	48 848
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	881 547	831 937

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	197	156
	Revisionsarvode extern revisor	29 171	24 969
	Föreningskostnader	450	11 575
	Fritids- och trivselkostnader	609	800
	Förvaltningsarvode	55 442	54 252
	Administration	17 831	5 263
	Konsultarvode	27 531	49 576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 140
		136 421	151 731
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 000	75 000
	Kostnadsersättningar	0	70
	Sociala kostnader	23 341	17 549
		100 341	92 619
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	126 151	126 151
	Yttertak K3	10 878	10 878
	Fasader/balkonger K3	27 194	27 194
	Fönster/dörrar och portar K3	48 058	68 938
	Stomkomplettering förening K3	60 703	60 703
	Stamledningar VA K3	16 492	16 492
	Värmesystem K3	12 814	12 814
	Luftbehandlingssystem K3	19 077	19 077
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	39 921	39 921
		361 288	382 168

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 294 233	20 294 233
	Utgående anskaffningsvärde	20 294 233	20 294 233
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 769 730	-4 387 562
	Årets avskrivningar enligt plan	-361 288	-382 168
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 131 019	-4 769 730
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 163 214	15 524 503
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 636 000	18 616 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	17 800 000
		46 636 000	36 416 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	36 200 000
	Lokaler	236 000	216 000
		46 636 000	36 416 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 177	88 177
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	88 177	88 177
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-88 177	-88 177
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-88 177	-88 177
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 356	8 345
	Klientmedel hos SBC	327 601	335 703
	Fordringar kreditfakturor	2 494	2 494
	Räntekonto hos SBC	394 521	338 068
		732 972	684 610

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		42 643	36 731
	Kabel-TV		2 598	2 352
	Tomträttsavgäld		27 350	27 350
	Bredband		1 524	1 464
	Bostadsrätterna		5 270	5 190
	Fastighetsskötsel		0	12 221
	Brandskydd		0	0
			79 385	85 308

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		1 118 069	917 013
	Reservering enligt stadgar		245 806	245 806
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-9 176	-44 750
	Vid årets slut		1 354 699	1 118 069

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2022-12-31			
	SBAB	5,260 %	1 722 803	1 755 421	2025-09-10
	Summa skulder till kreditinstitut		1 722 803	1 755 421	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 596	-1 755 421	
			1 689 207	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 554 823 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 450 000	9 450 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	2 735	9 684
	Värme	44 310	45 049
	Vatten	11 193	4 081
	Sophämtning	5 043	4 045
	Arvoden	0	18 750
	Sociala avgifter	0	5 891
	Ränta	7 552	2 376
	Avgifter och hyror	104 725	96 839
		175 558	186 715

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
- Radonmätning av inomhusluften
- Ventilationskanal, rensning
- Underhåll av fjärrvärmesystemet
- Beskrining av träd och häck