

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Järven 3

Org.nr. 769606-9405

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	16

*Handwritten marks:*  
w  
A  
W  
/

# Bostadsrättsföreningen Järven 3

Org.nr 769606-9405

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Lidingö Järven 3 i Lidingö 22 mars 2018. I samband med förvärvet har en avsättning till "renoveringsfond vid förvärv" om cirka 2 313 tkr uppbokats.

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 2 april 2001 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Senaste registrerade stadgar är 2020-04-28 samt den ekonomiska planen är registrerad 13 februari 2018 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelse

Ledamöter från och med ordinarie årsstämma 1 juni 2023:

Ledamot	Funktion	Utsedd av	Vald tom årsstämman
Moa Benndorf	Ordförande	Stämman	2024 tom 2024-02-22
Emil Thunström	Ordförande	Styrelsen	2024-02-22
Niklas Lundbäck	Ledamot	Stämman	2024
Lisa Thunström	Ledamot	Stämman	2024
Kerstin Berns	Suppleant	Stämman	2024
Omid Amin	Suppleant	Stämman	2024 tom 2023-11-07
Michael Björkman	Suppleant	Stämman	2023-11-07 tom 2024

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.

Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för ekonomiska beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen, se sidan 10.

# Bostadsrättsföreningen Järven 3

Org.nr 769606-9405

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 1 juni 2023. Under verksamhetsåret har 14 protokollförda styrelsesammanträden hållits. Vid sidan av det tillkommer ett antal förberedande möten inför styrelsemöten, möten med medlemmar, förvaltare och entreprenörer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Heike Bongs	Sammanställande	Stämman
Sofia Thorell	Sammanställande	Stämman

<u>Revisor</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Redovisningskonsulterna på Östermalm AB	Auktoriserad Reovisningskonsult	Styrelsen
Margaretha Wallin		

## Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lidingö Järven 3. Fastighetens byggnadsår är 1958 med värdeår 1958 och består av 1 huskropp med 37 lägenheter och har adressen Källängsvägen 28 i Lidingö kommun, Stockholms län.

Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Föreningen är inte medlem i någon Samfällighetsförening.

<u>Taxeringsvärde tkr</u>	<u>84 693</u>
varav byggnad	46 251
varav mark	38 442

Fastighetens totalyta är enligt ekonomisk plan 3 186 kvm varav 3 074 kvm avser lägenhetsyta och 112 kvm avser lokaler. Föreningen upplåter 37 bostadslägenheter varav 29 upplåts med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

## Objektsfördelning

<u>Storlek</u>	<u>Antal</u>
1 rum och kök	1
3 rum och kök	10
4 rum och kök	18
<u>5 rum och kök</u>	<u>8</u>
	37
<u>Övriga objekt</u>	<u>Antal</u>
Lokaler	1
Garage	6
<u>Parkeringsplatser</u>	<u>10</u>
	17

# Bostadsrättsföreningen Järven 3

Org.nr 769606-9405

Kölista till garage och parkeringsplatser administreras av styrelsen och redovisas på Boappa.  
Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Trygg Hansa vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring.  
Bostadstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

## Fastighetens underhåll och investeringar

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. I dagsläget har inte föreningen någon upprättad underhållsplan.

Om underhållsplan inte är upprättad ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivningar på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Tvättmaskinpark, reparation tvättmaskin och torktumlare i trapphus och källare	2018
LED belysning	2019
Takrenovering	2019
OVK samt Energideklaration	2019
Uppdaterat radiatorer med termostater	2019
Målat trapphuset	2019
Installerat postboxar i entrén	2019
Relining av dagvattenstammar	2019
Spolat stammar samt rengjort ventilationskanaler	2019
Lagat fläktsystem för bättre ventilation	2019
Ny och uppdaterad tvättstuga i källarplan	2020
Byte av liggande stammar i källaren	2020
Plattformslift tvättstugan	2021
Byte av armatur i entre	2022
Byte av styrskor för hiss samt underhåll	2022
Stambyte	2022/2023
Underhåll torktumlare	2023
Underhåll värmesystem	2023
<u>Planerat underhåll och investeringar</u>	<u>År</u>
Hissrenovering	2025

# Bostadsrättsföreningen Järven 3

Org.nr 769606-9405

## Väsentliga avtal

För att sköta den löpande driften av fastigheten har föreningen ett antal avtal med olika företag. Bland de olika avtalen kan nämnas följande:

Föreningens avtal	Leverantör	Kommentar
Ekonomi	Redovisningskonsulterna på Östermalm AB	2019-09-30
Fastighetsförvaltning	BK Kraft AB	2020-01-01
Lokalvård	EcoClean	2022
Avfall	Lidingö Stad	2018-03-22
Elhandel	Skellefteå Kraft AB	2018-03-22
Elnät	Ellevio	
Kabel TV	Com Hem AB/ Tele 2	2018-03-22
Vatten	Lidingö Stad	2018-03-22
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB	2018-03-22

## Väsentliga händelser under 2023

Den tillträdande styrelsen fick i uppdrag att fullfölja det avtal som skrivits med en entreprenör kring omvandling av lokaler till bostadsrätter. Det visade sig att de inte ansökt om bygglov som de meddelat. De fick ett ultimatum om att göra detta inom en vecka vilket de inte gjorde. Styrelsen såg över möjligheten att hitta en ny entreprenör och det fanns ingen som under rådande marknadssituation var intresserad av att finansiera bygget. Styrelsen sköt därför på projektet tills dess lägre ränteläge och bättre marknad för försäljning lägenheter infinner sig. Detta har gjort att vi tillfälligt löst efterfrågan på fler förråd och vi hyr i april ut 7 stycken förråd i lokalerna.

Den sista ÄTA betalningen för stamreoveringen gjordes och räknas som klar.

Under året har förhandling av hyrorna efter stambytet skett mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Resultatet blev nästan 30% högre hyror. Trots detta ligger vi strax under medelhyran per kvadratmeter jämfört med närliggande hyresrätter. Förhandlingen som avslutades under hösten gällde retroaktivt från årsskiftet givet att brfJärven3 erbjöd delbetalning upp till 12 månader av hyresskulden.

Föregående stämmas motioner har genomförts med information om ut- och inflytt i huset, öppen kö för parkerings- och garageplatser samt att de outnyttjade lokalerna har erbjudits som förråd till medlemmarna samt att styrelsens proposition om regler kring uthyrning av parkeringsplatser och garageplatser har genomförts. Även föreningens logga har uppdaterats.

Marknadssituationen tillsammans med föreningens skuldsättningsgrad har ökat lånekostnaderna med 1,3 miljoner kronor sedan föregående år. Under hela 2023 har räntekostnaden ökat månad för månad. Alla lån utom ett på 18 miljoner har legat på rörlig ränta med räntor på mellan 4,5-4,9%. Styrelsen har därför inte gjort några nya investeringar och avvaktar lägre marknadsräntor och att vi har en tillräckligt stor budget för att ta nästa investering. Planen är att det skall finnas 1,7-2 miljoner kronor tillgängligt för oförutsedda utgifter. Kostnader för el och värme har kommit ner på nivåer jämförbara med tiden innan stamreoveringen.

# Bostadsrättsföreningen Järven 3

Org.nr 769606-9405

Styrelsen har konkurrensutsatt våra leverantörer. Bland annat har mer än 10 banker kontaktats för att få konkurrerande bud med resultatet att vi stannar kvar med vår nuvarande bank som har sänkt sin räntemarginal och givit oss bra villkor. Fastighetsförsäkringen byttes och kostnaden blev nära hälften av tidigare försäkringsbolag med motsvarande villkor.

Under hösten hade vi en utmaning med att få tillräcklig värme i vissa lägenheter. Åtgärder som togs var att byta ut en felaktig temperaturmätare, vid undersökningen visade det sig att värmeledningen till dessa lägenheter var avstängd efter stambytet. Detta åtgärdades. Stockholm Exergi stängde av sin energisparande funktion. Trots detta har värmekostnaden varit lägre och värmen har varit tillräcklig under vintern. Även elkostnaderna har varit lägre under 2023 samt att vi fick ett elstöd på drygt 35 tusen kronor.

## Händelser efter året 2023

Lånekostnaderna toppar i april då det sista fasta lånet gick ut. Samtidigt har de rörliga lånen börjat sjunka ner mot 4,5% ränta. Med förhoppning om att Riksbanken sänker räntan under början av sommaren kommer vi ha möjlighet att öka kassan. Sophantering och vattenkostnaden har ökat med 20 % och värmekostnaden har ökat med 12,5%. En efterkontroll av stambytet planeras. Elstolpar för elbilsladdning, samt eventuella solceller utreds. Målsättningen är att åtminstone få igång elen i de nuvarande stolparna beroende på vilka investeringar som tillåts. Skyddsrummet kommer även att prioriteras så att det kan användas om behov uppstår. En undersökning av skicket på våra fönster har påbörjats. Generellt råder ett fokus på att få ner storleken på våra lån före investeringar. Vi får lägga vår energi på att öka trivsel genom att laga, pynta och städa med rådande situation i omvärlden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheterna:	29
Överlåtelse under året:	5
Nyupplåtelse under året:	0
Beviljade andrahandsuthyrningar:	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	45
Tillkommande medlemmar:	7
Avgående medlemmar:	-8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	44

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsupplåtelse. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättsinnehavare som möjligt också bor i sina lägenheter. För att täcka föreningens kostnader vid andrahandsupplåtelse debiterar föreningen en avgift på 10% av prisbasbelopp per år vilket är i linje med föreningens stadgar.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 644 847	2 902 346	2 660 699	2 760 702	2 783 352
Resultat efter finansiella poster	-1 352 004	-1 146 036	-333 255	-476 441	-785 434
Balansomslutning	139 206 034	139 263 921	133 957 637	130 252 505	127 026 670
Soliditet (%)	58,33	59,28	62,45	59,32	56,75
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	732	573	465	422	404
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	61	61	54	47	44
Energikostnad per kvadratmeter	211	286	210	208	221
Räntekänslighet	26	32	35	39	40
Skuldsättning per kvadratmeter	18 039	17 421	15 616	15 825	15 720
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	18 696	18 056	16 185	16 401	16 293
Genomsnittlig skuldränta%	4	1	1	2	2
Sparande per kvadratmeter	64	5	189	101	-30

## Upplysning om negativt resultat

Om bostadsrättsföreningen redovisar en förlust ska föreningen lämna en upplysning om vad detta innebär för föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Från kassaflödesanalysen framgår att verksamheten täcker sina kostnader från rörelsen men räntekostnaden skapar ett negativt resultat. Ett bättre ränteläge kommer att förbättra situationen avsevärt och skapa förutsättningar för större amorteringar. När planen för 2025 läggs under andra halvan av 2024 får marknadsutsikterna bestämma om vi behöver anpassa avgifterna med hänsyn till de ökade kostnaderna för värme, vatten och sophantering.

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Energikostnad per kvm: Kostnad för (el + värme + vatten)/ total yta

Räntekänslighet: hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 %

Sparande: (årets resultat + avskrivningar)/total yta

## Förändringar i eget kapital (EK)

	2022-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disp. av övr. poster	2023-12-31
Medlemsinsatser	85 506 750	0		85 506 750
Upplåtelseavgifter	25 229	0		25 229
Fond för yttre underhåll	-629 421		629 421	0
Balanserat resultat	-1 205 893	-1 146 036	-629 421	-2 981 350
Årets resultat	-1 146 036	1 146 036	-1 352 004	-1 352 004
Belopp vid årets utgång	82 550 629	0	-1 352 004	81 198 625

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 981 350
Årets resultat	-1 352 004
Summa	-4 333 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	-4 333 354
Summa	-4 333 354

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 644 847	2 902 346
Övriga rörelseintäkter		36 103	235
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 680 950</b>	<b>2 902 581</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 264 900	-1 892 469
Övriga externa kostnader	3	-232 126	-269 110
Personalkostnader		0	2 736
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 523 349	-1 161 115
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 020 375</b>	<b>-3 319 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>660 575</b>	<b>-417 377</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i egen post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 931	8 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 040 511	-737 170
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 012 580</b>	<b>-728 660</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 352 004</b>	<b>-1 146 036</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 352 004</b>	<b>-1 146 036</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 352 004</b>	<b>-1 146 036</b>




## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	114 805 686	115 481 357
Förbättringsutgifter	5	22 814 469	20 380 104
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 620 155</b>	<b>135 861 461</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 620 155</b>	<b>135 861 461</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
kundfordringar		371 031	63 658
Övriga fordringar		35 879	955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 351	53 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>463 261</b>	<b>118 412</b>
<b>Kassa och bank</b>			
kassa och bank		1 122 618	3 284 049
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 122 618</b>	<b>3 284 049</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 585 879</b>	<b>3 402 460</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>139 206 034</b>	<b>139 263 921</b>

~~X~~  
W  
ds  
m

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 506 750	85 506 750
Fond för yttre underhåll		0	-629 421
Upplåtelseavgifter		25 229	25 229
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 531 979</b>	<b>84 902 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 981 350	-1 205 892
Årets resultat		-1 352 004	-1 146 036
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 333 354</b>	<b>-2 351 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 198 625</b>	<b>82 550 629</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	55 170 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>55 170 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	57 472 850	332 700
Leverantörsskulder		175 195	953 842
Skatteskulder		148 856	153 316
Övriga skulder		9 280	12 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 228	90 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 007 409</b>	<b>1 543 142</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>139 206 034</b>	<b>139 263 921</b>

X  
W  
ost  
W

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>			
Rörelseresultat		660 575	-417 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		1 523 349	1 161 115
Erhållen ränta m.m.		27 931	8 510
Erlagd ränta		-2 040 511	-737 170
<b>Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>171 345</b>	<b>15 079</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-307 373	729
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-36 961	-29 135
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-778 647	804 761
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		102 248	-101 542
<b>Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 020 733</b>	<b>674 813</b>
<b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-849 388</b>	<b>689 892</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Årets investeringar		-3 282 043	-16 117 345
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 282 043</b>	<b>-16 117 345</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		1 970 000	5 750 475
Utbetald utdelning			0
<b>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 970 000</b>	<b>5 750 475</b>
<b>Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar</b>		<b>-2 161 431</b>	<b>-9 676 978</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
<b>Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys</b>		<b>-2 161 431</b>	<b>-9 676 978</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>3 284 049</b>	<b>12 961 027</b>
<b>Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)</b>		<b>-2 161 431</b>	<b>-9 676 978</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 122 618</b>	<b>3 284 049</b>


## Noter

### 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Antal år
Byggnader	100
Stambyte	33
Takreoveringar	30
Radiatorer	15
Tvättstuga	10

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### Noter till resultaträkning

A handwritten signature consisting of a large 'X' followed by the letters 'W', 'do', and 'W' stacked vertically.

## 2 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	49 262	54 366
Besiktningkostnader		2 924
Hissbesiktning	1 563	
Serviceavtal	147 093	93 591
Serviceavtal hiss	1 703	1 494
Reparation hyreslägenheter	60 625	
Reparation Bostadsrättslägenheter	16 988	
Reparation lokaler	1 146	2 215
Reparation lås		4 250
Reparation tvättstuga	9 678	
Reparation hiss	11 854	83 690
Reparation stammar		102 939
Reparation vattensador	12 760	94 948
Underhåll lokaler		116 271
Underhåll elinstallationer	4 599	15 864
Underhåll p-platser		170 445
El	117 122	220 406
Värme	453 182	494 957
Vatten	102 836	195 759
Fastighetsförsäkring	82 004	57 470
Bredband/telefoni/fiber	116 762	107 977
Fastighetskatt/fastighetsavgift	75 723	73 133
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>1 264 900</b>	<b>1 892 469</b>

W  
X  
dt  
M

## 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	10 065	15 962
Programvaror, data	4 606	5 447
Förbrukningsmaterial	6 635	41 454
Kostnader för arbetsmaskiner		558
Kreditupplysning	1 000	
Representation, ej avdragsgill	1 154	
Postbefordran	138	
Redovisningstjänster	113 955	101 793
IT tjänster	4 790	5 109
Konsultarvoden	9 593	
Bankkostnader	3 680	4 129
Övriga externa tjänster	15 419	8 443
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	40 375	92 375
Föreningsavgifter, avdragsgilla	3 952	3 560
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	1 778	1 602
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	5 015	5 564
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>232 126</b>	<b>269 110</b>

## 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Byggnad	67 567 100	67 567 100
Mark	51 180 000	51 180 000
	118 747 100	118 747 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 265 744	-2 590 072
Årets avskrivning enligt plan	-675 671	-675 672
	-3 941 414	-3 265 744
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>114 805 686</b>	<b>115 481 356</b>


## 5 Förbättringsutgifter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>21 259 769</b>	<b>5 142 424</b>
Inköp	3 282 043	16 117 345
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>24 541 812</b>	<b>21 259 769</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-879 664</b>	<b>-394 220</b>
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-847 678	-485 444
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 727 342</b>	<b>-879 664</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 814 470</b>	<b>20 380 105</b>

## 6 Övriga skulder till kreditinstitut

## Allmänt

Företagets banklån/skuld om 49 752 375 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
SEB 42119903 Bundet till 2024-03		18 170 150
SEB 42119881 Bundet till 2024-03		10 000 000
SEB 42119830 Bundet till 2024-09		21 000 000
SEB 47108160 Bundet till 2024-11		6 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
SEB 42119903 Bundet till 2024-03, ränta 4,50 %	18 502 850	332 700
SEB 42119881 Bundet till 2024-03, ränta 0,70 %	10 000 000	
SEB 42119830 Bundet till 2024-09, ränta 4,62 %	21 000 000	
SEB 47108160 Bundet till 2024-11, ränta 4,62 %	6 000 000	
SEB 47610710 Bundet till 2024-4, ränta 4,90 %	1 970 000	
<b>Totalt summa lån</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>57 472 850</b>	<b>55 502 850</b>

## Kommentar

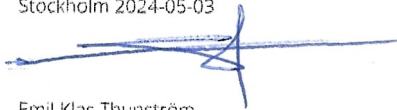
Kortfristiga skulder förfaller inom 1 år. Långfristiga skulder förfaller inom 2- 5 år. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

X  
W  
JO  
M

## Underskrifter av årsredovisning

Ort

Stockholm 2024-05-03



Emil Klas Thunström

2024-05-03

Styrelseordförande



Niklas Lundbäck

2024-05-03

Styrelseledamot



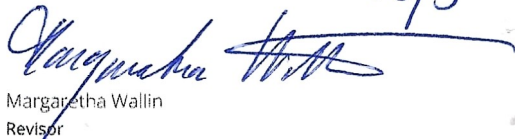
Lisa Matilda Thunström

2024-05-03

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

16/5 - 2024



Margaretha Wallin

Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järven 3 org.nr 769606-9405.

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och räkenskaperna för Brf Järven3 för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 upprättat 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 på fel.

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.

### *Revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisorssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järven 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisorssed 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 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. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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*

Jag har att utföra en revision 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna .

Jag har att utföra en revision 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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen är räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 16/5 2024

Margaretha Wallin  
Auktoriserad Redovisningskonsult