

Årsredovisning

för

BRF FALKEN 3

769600-8346

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF FALKEN 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Den 22 oktober 2010 förvärvade Bostadsrättsförening Falken 3 samtliga aktier i Kronberget 3 AB, org. nr. 556805-3804, (tidigare ägare till fastigheten Stockholm Falken 3, Riddargatan 38 samt 38A). Därefter förvärvade Brf Falken 3 fastigheten från bolaget Kronberget 3 AB varefter bolaget avvecklades.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Vidare i förekommande fall hyra ut kommersiella lokaler.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Fastighet och lägenhetsfördelning:

Fastigheten Falken 3, Riddargatan 38 och 38A, 114 57 Stockholm. Byggår: 1903
Fastigheten omfattar 797 kvm bostadsyta och 298 kvm lokalyta fördelat på totalt 11 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler.

Lokaler hyrs ut till Extra Mile Events AB (två lokaler om tillsammans 298 kvm)

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till årsstämman: fr.o.m 1 /1 2022 - 28/6 2022

Stella Skipper Ekdahl	Ordförande
Felicia Lövgren	Ledamot
Joachim Gunnarsson Ekdahl	Ledamot
Sophie Olsson	Ledamot
Evelina Bellmark	Ledamot, avgick februari 2022

Estelle Albinsson Pihlsjö	Suppleant
Åke Karlsson	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter årsstämman: fr.o.m 28/6 2022

Stella Skipper Ekdahl	Ordförande
Felicia Lövgren	Ledamot
Sophie Olsson	Ledamot
Joachim Gunnarsson Ekdahl	Ledamot
Elena Ristfeldt	Ledamot
Estelle Albinson Pihlsjö	Ledamot

Åke Karlsson	Suppleant
--------------	-----------

Stämman/sammanträden:

En årsstämma, poströstningsstämma, hölls den 28 juni 2022.

Styrelsen håller löpande styrelsemöten då så krävs och under året har 4 styrelsemöten hållits.

Revisor:

Revisor är Niklas Feiff.

Valberedning:

Föreningsstämman beslutade 2020 att ingen valberedning ska utses då detta inte är motiverat eller möjligt mot bakgrund av den mycket höga andelen boende som representeras i styrelsen (5/10 hushåll).

Avtal:

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret handhåfts av Mediator AB. Fastighetsförvaltning har skötts av POS Fastighetsförvaltning AB.

Anställda:

Det finns inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Bygglov för att ombilda lokal till bostad på nedre botten i gårdshuset beviljades under året och den villkorade upplåtelsen från 2020 gick därmed igenom. Det har inbringat föreningen ca 1,9 msek.

Lgh 1202 har i början av 2022 överlåtits till ny medlem.

Översyn sker inför fortsatt avbetalning av föreningens lån

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2022 har 2 lägenhetsöverlåtelser skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets början 20 personer fördelat på 10 hushåll.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2 st.

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 2 st.

Antal medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets utgång 20 st fördelat på 11 hushåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Årsavgiften höjdes med 15% fr.o.m 1 januari 2023.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	988	937	957	995
Resultat efter finansiella poster	-64	-210	-185	-123
Soliditet (%)	74	71	69	61

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 30,6% procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 67,9 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 692 974	4 518 219	173 653	-3 729 218	-209 809	27 445 819
Upplåtelse av bostadsrätt	1 135 580	779 420				1 915 000
Disposition av föregående års resultat:				-209 809	209 809	0
Reservering till yttre fond			112 500	-112 500		0
Årets resultat					-64 106	-64 106
Belopp vid årets utgång	27 828 554	5 297 639	286 153	-4 051 527	-64 106	29 296 713

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 051 527
årets förlust	-64 106
	-4 115 633

behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	166 950
	-4 282 583
	-4 115 633

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	988 056	936 990
Summa rörelseintäkter		988 056	936 990
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-626 566	-639 043
Övriga externa kostnader	4	-184 566	-145 550
Personalkostnader	5	62 556	-62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 953	-175 953
Summa rörelsekostnader		-924 529	-1 023 102
Rörelseresultat		63 527	-86 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 433	590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 066	-124 287
Summa finansiella poster		-127 633	-123 697
Resultat efter finansiella poster		-64 106	-209 809
Resultat före skatt		-64 106	-209 809
Årets resultat		-64 106	-209 809

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 255 720	37 431 673
Summa materiella anläggningstillgångar		37 255 720	37 431 673
Summa anläggningstillgångar		37 255 720	37 431 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	110 344	109 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 785	127 248
Summa kortfristiga fordringar		142 129	237 177
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 158 942	1 256 590
Summa kassa och bank		2 158 942	1 256 590
Summa omsättningstillgångar		2 301 071	1 493 767
SUMMA TILLGÅNGAR		39 556 791	38 925 440

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 126 193	31 211 193
Fond för yttre underhåll		286 153	173 653
Summa bundet eget kapital		33 412 346	31 384 846
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 051 527	-3 729 218
Årets resultat		-64 106	-209 809
Summa fritt eget kapital		-4 115 633	-3 939 027
Summa eget kapital		29 296 713	27 445 819
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 333 000	7 207 000
Summa långfristiga skulder		5 333 000	7 207 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 374 000	3 495 500
Leverantörsskulder		92 176	95 112
Skatteskulder		219 160	218 640
Övriga skulder	11	114 336	300 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	127 406	162 605
Summa kortfristiga skulder		4 927 078	4 272 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 556 791	38 925 440

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-64 106	-209 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		175 953	175 953
Betald skatt		105	300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		111 952	-33 556
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		95 462	-4 996
Förändring av leverantörsskulder		-2 936	-5 666
Förändring av kortfristiga skulder		-221 627	13 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17 149	-30 768
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 915 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 915 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-995 500	-1 035 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-995 500	-1 035 000
Årets kassaflöde		902 351	-1 065 768
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 256 590	2 322 358
Likvida medel vid årets slut		2 158 942	1 256 590

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	50
Inventarier	5
Installation fiber	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	316 812	292 380
Hysesintäkter lokaler	582 228	566 310
Fastighetsskatt lokaler	88 656	78 180
Påminnelseavgifter	360	120
	988 056	936 990

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	33 046	30 805
Städ	36 749	37 791
Hissar	56 563	15 866
Reparationer	40 129	12 650
Underhåll	34 253	134 055
Serviceavtal	16 718	14 126
El, fastighet	62 439	47 680
Uppvärmning	110 620	114 132
Vatten	31 438	21 599
Sophämtning	49 495	61 625
Fastighetsförsäkringar	21 612	20 898
Kabel-TV, internet	18 789	14 461
Fastighetsavgift/-skatt	109 690	109 470
Förbrukningsinventarier	0	2 344
Obligatoriska besiktningar/Sotning	5 025	1 541
	626 566	639 043

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	15 626	15 048
Redovisningstjänster	32 801	31 892
Övriga förvaltningskostnader	46 139	51 519
Konsultkostnader	90 000	47 091
	184 566	145 550

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Positivt belopp beror på avstående av arvoden för beräknade arvoden för år 2021.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Erhållen intäktsränta	1 318	590
Ränta skattekonto	115	0
	1 433	590

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 966 644	38 966 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 966 644	38 966 644
Ingående avskrivningar	-1 534 971	-1 359 018
Årets avskrivningar	-175 953	-175 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 710 924	-1 534 971
Utgående redovisat värde	37 255 720	37 431 673
Taxeringsvärden byggnad	16 850 000	14 288 000
Taxeringsvärden mark	38 800 000	23 200 000
	55 650 000	37 488 000

Taxeringsvärde gäller från och med den 1 januari 2022 t.o.m. 31 december 2024.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo på föreningens skattekonto	110 344	109 929
	110 344	109 929

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 200 000	23 200 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos SEB)</i> Pantbrev/inteckning inom	<i>(18 800 000)</i>	<i>(18 800 000)</i>
	23 200 000	23 200 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,74	2024-06-28	3 833 000	3 833 000
SEB	1,98	2023-05-28	3 374 000	3 374 000
SEB	1,05	2024-02-28	1 500 000	1 500 000
SEB	3,13	2023-03-13	1 000 000	1 000 000
SEB			0	995 500
Kortfristig del av långfristig skuld(*)			-4 374 000	-3 495 500
			5 333 000	7 207 000
Ber. skuld fem år efter balansdagen.			8 507 000	9 327 500

(*) Avser kortfristig del av långfristig skuld som förfaller till betalning och omförhandlas inom ett år från balansdagen.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Deposition hyresgäst lokal	84 075	84 075
Mervärdesskatt kvartal 4	30 261	25 189
Handpenning lokal	0	191 500
	114 336	300 764

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 597	2 001
Förskottsbetalda avgifter	109 500	94 890
Ber städkostnad december	3 309	3 158
Ber. arvoden inkl sociala avgifter 2021	0	62 556
Ber bredbandsavgift 2022	12 000	0
	127 406	162 605

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjdes med 15% fr.o.m 1 januari 2023.

Stockholm den / 2023

Stella Skipper Ekdahl
Ordförande

Felicia Lövgren

Sophie Olsson

Joachim Gunnarsson Ekdahl

Elena Ristfeldt

Estelle Albinsson Pihlsjö

Min revisionsberättelse har lämnats / 2023

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.07.2023 08:36

SENT BY OWNER:

Lovisa Lindholm · 04.07.2023 11:31

DOCUMENT ID:

Hk-kvWtn

ENVELOPE ID:

rJgyPvbF3-Hk-kvWtn

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Falken 3 2022-12-31.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STELLA SKIPPER EKDAHL stella_skipper@hotmail.com	Signed Authenticated	04.07.2023 12:51 04.07.2023 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/17) IP: 83.231.125.239
2. JOACHIM EKDAHL joachim@eksab.se	Signed Authenticated	04.07.2023 12:56 04.07.2023 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/13) IP: 94.234.104.188
3. Sophie Lovisa Fredrika Olsson sophieolsson@hotmail.com	Signed Authenticated	04.07.2023 13:35 04.07.2023 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/07) IP: 185.81.109.110
4. ESTELLE ALBINSSON PIHLSJÖ estellealbinsson@icloud.com	Signed Authenticated	04.07.2023 18:00 04.07.2023 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/01/14) IP: 94.191.153.139
5. ELENA RISTFELDT elena_ristfeldt@yahoo.com	Signed Authenticated	04.07.2023 18:24 04.07.2023 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/27) IP: 79.102.35.111
6. FELICIA LÖVGREN felicialovgren@hotmail.com	Signed Authenticated	04.07.2023 19:07 04.07.2023 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/29) IP: 185.81.109.53
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	05.07.2023 08:36 05.07.2023 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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