

Årsredovisning 2022

BRF EKEN 3

716416-7889



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKEN 3

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1980-05-05.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 3 på adressen Parkvägen 10 i Solna. Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 912 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kurt Bernhard Portnoff	Ordförande
Jonas Widell	Styrelseledamot
Lennart Jöhnk	Styrelseledamot
Yashar Moazeni	Styrelseledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Edvard Wendelin Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

UTFÖRT UNDERHÅLL OCH ÖVRIGA ÅTGÄRDER

- 2022 Sensorstyrd belysning i trapphus vid samtliga entréer
- 2021 Utbyte av central för värmedistribution
- 2021 Renovering av balkongerna mellan 10A och 10B
- 2020 OVK genomförd
- 2019 Radonmätningar genomförda
- 2019 Förbättring av belysning vid entréer på framsidan
- 2018 Byte av tvättmaskin i tvättstugan
- 2018 Målning av takets plåtdelar
- 2017 Målning i trapphus och renovering av tvättstuga
- 2015 Byte av hiss
- 2013 Renovering av fasad och balkonger
- 2003 Fönsterrenoveringar
- 2001 Byte av köksstam
- 1998 Badrumsstam och tätskikt

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 Avledning av vatten från balkong vid 10A samt åtgärda orsakade fuktskador på fasad vid 10A
- 2023-2024 Byte av stamventiler i källaren samt ventiler och termostater i samtliga radiatorer i alla lägenheter

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning	Dilan Städservice HB
Värmedistribution	Energisparkonsult AB
Hiss	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Vatten	Solna Vatten AB

Bredband och TV	Tele2 Sverige AB
Elnät/el	Vattenfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutbesiktning av föregående års balkongreovering samt därtill hörande arbete såsom avledning av vatten från balkonger och korrigerig av färgton i fasaden.

Förbättring av belysning genom installation av rörelsedetektorer vid samtliga entréer på framsidan och på gården. Installation av belysning på gårdshuset och även här rörelsedetektor.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 013 988	1 011 605	1 016 347
Resultat efter fin. poster	136 371	-768 149	275 226
Soliditet, %	-5	-8	5
Yttre fond	497 277	497 277	474 654
Taxeringsvärde	58 400 000	47 000 000	47 000 000
Bostadsyta, kvm	1 912	1 912	1 912
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	530	529	532
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 200	3 200	3 200

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	25 000	-	-	25 000
Fond, yttre underhåll	497 277	-	-	497 277
Uppskrivningsfond	4 096 459		-61 452	4 035 007
Balanserat resultat	-4 292 047	-768 149	61 452	-4 998 744
Årets resultat	-768 149	768 149	136 371	136 371
Eget kapital	-441 460	0	136 371	-305 089

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 998 744
Årets resultat	136 371
Totalt	-4 862 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	175 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-193 201
Balanseras i ny räkning	-4 844 372
	-4 862 373

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		1 013 988	1 011 605
Rörelseintäkter		80 854	0
Summa rörelseintäkter		1 094 842	1 011 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-713 563	-1 640 227
Övriga externa kostnader	8	-38 289	-55 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 220	0
Summa rörelsekostnader		-829 072	-1 695 430
RÖRELSERESULTAT		265 769	-683 825
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 114	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-130 512	-84 324
Summa finansiella poster		-129 398	-84 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 371	-768 149
ÅRETS RESULTAT		136 371	-768 149

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 070 780	5 148 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 070 780	5 148 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 070 780	5 148 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 360	0
Övriga fordringar	11	138 576	12 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 086	0
Summa kortfristiga fordringar		189 022	12 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		775 220	613 911
Summa kassa och bank		775 220	613 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		964 242	626 897
SUMMA TILLGÅNGAR		6 035 022	5 774 897

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 000	25 000
Uppskrivningsfond		4 035 007	4 096 459
Fond för yttre underhåll		497 277	497 277
Summa bundet eget kapital		4 557 284	4 618 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 998 744	-4 292 047
Årets resultat		136 371	-768 149
Summa fritt eget kapital		-4 862 373	-5 060 196
SUMMA EGET KAPITAL		-305 089	-441 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 850 000	6 118 700
Summa långfristiga skulder		1 850 000	6 118 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 268 700	0
Leverantörsskulder		58 140	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	163 271	97 657
Summa kortfristiga skulder		4 490 111	97 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 035 022	5 774 897

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eken 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 013 988	1 011 605
Övriga intäkter	80 854	0
Summa	1 094 842	1 011 605

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	14 098	0
Fastighetsskötsel	418	0
Städning	42 375	46 375
Trädgårdsarbete	6 269	0
Summa	63 160	46 375

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	1 329
Hissar	7 331	6 651
Reparationer	46 231	57 175
Tak	0	33 913
Summa	53 562	99 068

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Balkonger	193 201	639 426
Värme	0	346 394
Summa	193 201	985 820

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	47 169	31 686
Sophämtning	24 066	24 066
Uppvärmning	294 142	268 080
Vatten	20 212	21 522
Summa	385 589	345 354

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	39 320	55 119
Fastighetsskatt	-40 594	83 278
Kabel-TV	19 325	25 213
Summa	18 051	163 610

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	31 752	0
Bankkostnader	1 541	0
Extradebitering förvaltn.	1 875	0
Tele och post	639	0
Trivselåtgärder	640	0
Övriga externa kostnader	1 600	55 203
Övriga förvaltningskostnader	242	0
Summa	38 289	55 203

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Dröjsmålsränta	14	0
Räntekostnader	2	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 496	84 324
Summa	130 512	84 324

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 148 000	5 148 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 148 000	5 148 000
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-77 220	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-77 220	0
Utgående restvärde enligt plan	5 070 780	5 148 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	29 000 000
Summa	58 400 000	47 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	63 938	0
Skattekonto	74 638	12 986
Summa	138 576	12 986

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	19 657	0
Förvaltning	7 313	0
Kabel-TV	7 101	0
Städning	4 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 390	0
Summa	43 086	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-06-28	3,32 %	964 000	964 000
SEB	2023-12-28	3,20 %	1 432 500	1 432 500
SEB	2024-07-28	3,88 %	1 850 000	1 850 000
SEB	2023-06-28	3,32 %	1 872 200	1 872 200
Summa			6 118 700	6 118 700

Varav kortfristig del

4 268 700

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	6 764	0
Förutbetalda avgifter/hyror	84 499	6 517
Uppvärmning	39 174	0
Utgiftsräntor	32 683	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151	91 140
Summa	163 271	97 657

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 491 000	6 491 000
Summa	6 491 000	6 491 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutbesiktning av föregående års balkongreovering samt därtill hörande arbete såsom avledning av vatten från balkonger och korrigerig av färgton i fasaden. Förbättring av belysning genom installation av

rörelsedetektorer vid samtliga entréer på framsidan och på gården. Installation av belysning på gårdshuset och även här rörelsedetektor.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Kurt Bernhard Portnoff
Ordförande

Jonas Widell
Styrelseledamot

Lennart Jöhnk
Styrelseledamot

Yashar Moazeni
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Edvard Wendelin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 19:31

SENT BY OWNER:

August Insulander · 17.04.2023 11:41

DOCUMENT ID:

ryxRvN59Mh

ENVELOPE ID:

S1RPVqcM3-ryxRvN59Mh

DOCUMENT NAME:

Brf Eken 3, 716416-7889 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Bernhard Portnoff kurt.portnoff@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 12:04 17.04.2023 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/04) IP: 83.251.92.139
2. Jonas Widell parjonas6@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 19:08 17.04.2023 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/26) IP: 217.213.134.197
3. Lennart Jöhnk Lelle.johnk@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 19:12 17.04.2023 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/15) IP: 94.191.152.14
4. YASHAR MOAZENI ash.moazeni@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 19:21 17.04.2023 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/01) IP: 185.198.240.45
5. Edvard Johannes Wendelin edvard@spotify.com	Signed Authenticated	17.04.2023 19:31 17.04.2023 19:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/01) IP: 83.251.93.124

* 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

Revisionsberättelse

Gällande tiden 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad, utsedd till revisor för Bostadsrättsföreningen Eken 3 i Råsunda, Solna, avger härmed följande revisionsberättelse.

Undertecknad har granskat föreningens räkenskaper med däri intagna resultat- och balansräkningar samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder undertecknad funnit erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de till undertecknad överlämnade redovisningshandlingarna.

Undertecknad tillstyrker därför att Föreningsstämman fastställer det upprättade bokslutet samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningen under den tid revisionen omfattat.



Solna den 12 April 2022
Edvard Wendelin