

# Årsredovisning 2023

Brf Barnhuset 3

769603-1470



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Barnhuset 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 kommit 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29. Nuvarande stadgar registrerades 2020-07-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barnhuset 3	1998	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 570 kvm och 6 lokaler om 599 kvm. Byggnadernas totalyta är 3169 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Erik Holmqvist	Ordförande
Charlotta Sylvan	Suppleant. Ansvarig för Kommunikation (Bredband/TV och Post)
Roland Carlsson	Suppleant, Ansvarig för Föreningens egenkontrollfrågor
Kee Frost	Styrelseledamot, vice ordförande, sekreterare
Diana Myllymäki	Styrelseledamot, Ansvarig för renhållning, planteringar, trivselåtgärder samt grannsamverkan
Peter Larsson	Styrelseledamot, Ansvarig för lokalhyresgäster och sophantering
Anders Engström	Styrelseledamot, Ansvarig för fastighetsskötsel, underhållsplan och brandskydd

### Valberedning

Hans Ericson och Ren Watanabe

### Firmateckning

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

## Revisorer

Fredrik Liljegren	Auktoriserad revisor	BL Revision
Katrin Ottosson	Revisorssuppleant	BL Revision
Leni Christina Elisabeth Björklund	Internrevisor	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2079. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byte av värmesystemets stamventiler  
Byte av avloppsrör till fettavskiljare  
Tätning och nya plåtar på vädringsbalkonger
- 2021** ● Montage av termostat och finjustering av värmen  
Utbyte av avloppsrör  
Stamspolning av avloppsrör  
Byte av lås och nycklar samt installerat kodlås till entrédörr  
Hjärtstartare installerad i entréhallen trapphuset Drottninggatan  
Ny tvättmaskin installerad
- 2020** ● Ombyggnad för sophantering och cykeluppställning  
Ommålning av portar och stuprör mot gatan  
Ventilbyten och injustering av fastighetens värmesystem  
Ny belysning i källare och gång mot Wallingatan  
Brandskyddskontroll och brandskyddsåtgärder genomförda  
Installation av postboxar i gårdshuset samt uppsättning av brevlådor
- 2019** ● OVK utförd i alla bostäder och lokaler  
Ny fjärrvärmecentral installerad  
Ny Energideklaration framtagen
- 2018-2019** ● Radonmätning genomförd  
Sotning och brandskyddskontroll genomförd
- 2018** ● Ommålning fönster mot gatan
- 2017** ● Ommålning trapphus, gathuset
- 2016** ● Hissreovering  
Ommålning trapphus, gårdshuset

- 2015 ● Ommålning av fönster och dörrar mot gård  
Fläktbyte Restaurang
- 2014 ● Ommålning av gårdshustak
- 2013 ● Ny Fiberinstallation
- 2012-2013 ● Fasadreovering
- 2011 ● Lägenhetsbalkonger sattes upp
- 2008-2009 ● Takreovering

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Återstående tätning och målning av asfalten på gården  
Målning av sopskåp  
Översyn av fasadskador på gårdshusets väggar mot grannfastigheterna

#### Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning Nabo
- Teknisk förvaltning Nabo
- Brandskyddsbesiktning Brandsäkra

#### Övrig verksamhetsinformation

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

Föreningen äger och upplåter också fem lokaler genom hyreskontrakt till näringsidkare.

Fastigheten består av 24 medlemslägenheter.

Det har under året skett 1 överlåtelse av lägenhet.

I de upplåtna hyreslokalerna har det bedrivits följande verksamhet under året:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Brödbutik och café, S:t Pauls Bageri	224 kvm	2024-08-31
Nagelsalong, Stellas Nails	40 kvm	2024-09-30
Kroppsvård, Bronza	43 kvm	2024-09-30
Restaurang, Tjabba Thai	230 kvm	2024-11-30
Vinbar, OAS	62 kvm	2027-04-30

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Våra fastighetslån omförhandlades i slutet av november 2023.

Ett ettårigt avtal gäller med Nordea. Räntejustering var tredje månad.

## Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har följande åtgärder utförts:

- Städning av hela hisstrumman samt målning av hisschaktets fundament och vägg.
- Uppfräschning av portikgång från Wallingatan med putslagning och målning av väggar och tak.
- Fläktkanalen från restaurangen har tätats, försatts med nya och fler rensluckor samt målats.
- Missfärgning under vädringsbalkonger har målats och skador på fasaden mot gatan har lagats och målats.
- Asfalten på innergården har åtgärdats med tätningsmassa och specialfärg.
- I alla hyreslokaler har genomförts kontroll och åtgärder gällande ventilation och brandsäkerhet.
- Elsäkerhetskontroll genomförd och erforderliga åtgärder utförda.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 814	2 576	2 270	2 207
Resultat efter fin. poster	-881	-427	-267	-604
Soliditet (%)	51	53	53	51
Yttre fond	52	270	219	374
Taxeringsvärde	169 800	169 800	132 000	132 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	80	80	79	79
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	7,5	8,2	8,8	8,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 689	9 689	9 689	10 506
Skuldsättning per kvm totalyta	7 857	7 857	7 857	8 520
Sparande per kvm totalyta	-4	174	153	112
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	47	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	131	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	221	198	-	-
Räntekänslighet (%)	121	121	123	123

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -13 077 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen ser det negativa resultatet som tillfällig händelse pga något högre ränteutgifter än beräknat samt högre värmekostnader.

Resultatet påverkar inte föreningens långsiktiga ekonomi. Vi har fortsatt en god reserv i likvida medel, inga planerade större underhåll de närmaste åren. Intäkter från hyresgäster höjs enligt indexklausuler i avtalen samt i samband med omförhandlingar.

Detta sammantaget ger en fortsatt god utveckling av föreningens ekonomi.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	33 395	-	-	33 395
Fond, yttre underhåll	270	-	-219	52
Balkongfond	39	-	7	46
Balanserat resultat	-4 883	-427	219	-5 091
Årets resultat	-427	427	-881	-881
<b>Eget kapital</b>	<b>28 395</b>	<b>0</b>	<b>-875</b>	<b>27 520</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 045
Årets resultat	-881
<b>Totalt</b>	<b>-5 926</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100
Att från yttre fond i anspråk ta	-52
Balanseras i ny räkning	-5 975
	<b>-5 926</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 814	2 576
Övriga rörelseintäkter	3	33	13
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 847</b>	<b>2 589</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 847	-1 882
Övriga externa kostnader	9	-105	-106
Personalkostnader	10	-92	-74
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705	-705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 749</b>	<b>-2 767</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>98</b>	<b>-178</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-997	-251
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-979</b>	<b>-248</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-881</b>	<b>-427</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-881</b>	<b>-427</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	51 641	52 347
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 641</b>	<b>52 347</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51 641</b>	<b>52 347</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8	0
Övriga fordringar	13	731	671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	161	155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>900</b>	<b>826</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		983	1 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>983</b>	<b>1 032</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 883</b>	<b>1 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 525</b>	<b>54 205</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Balkongfond		46	39
Medlemsinsatser		33 395	33 395
Fond för yttre underhåll		52	270
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 492</b>	<b>33 704</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 091	-4 883
Årets resultat		-881	-427
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 972</b>	<b>-5 310</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 520</b>	<b>28 395</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		24 900	24 900
Leverantörsskulder		171	97
Skatteskulder		95	57
Övriga kortfristiga skulder		319	288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	519	468
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 004</b>	<b>25 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 525</b>	<b>54 205</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>98</b>	<b>-178</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	705	705
	<b>803</b>	<b>527</b>
Erhållen ränta	18	2
Erlagd ränta	-963	-190
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-142</b>	<b>340</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51	132
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	160	-141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-33</b>	<b>331</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfond	7	7
Upptagna lån	0	18
Amortering av lån	0	-18
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-26</b>	<b>338</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 682</b>	<b>1 344</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 656</b>	<b>1 682</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Barnhuset 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	206	206
Hysesintäkter, lokaler	2 582	2 354
Övriga intäkter	26	16
<b>Summa</b>	<b>2 814</b>	<b>2 576</b>

I årsavgifter bostäder ingår det värme, vatten, bredband och kabel-tv.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	23	0
Återbetaln. all Framtid	10	12
Övriga rörelseintäkter	0	2
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>13</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	35	34
Städning	110	68
Besiktning och service	46	42
Trädgårdsarbete	6	2
Snöskottning	36	26
<b>Summa</b>	<b>232</b>	<b>173</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	74	177
Dörrar och lås/porttele	9	0
VA	14	0
Värme	0	48
Ventilation	30	7
El	8	0
Hissar	46	40
Tak	10	0
<b>Summa</b>	<b>192</b>	<b>273</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	0	134
Värme	0	140
Fasader	163	0
<b>Summa</b>	<b>163</b>	<b>274</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	121	148
Uppvärmning	491	415
Vatten	89	65
Sophämtning	70	63
<b>Summa</b>	<b>772</b>	<b>691</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	81	73
Kabel-TV	38	35
Bredband	81	77
Övrigt	2	2
Fastighetsskatt	286	284
<b>Summa</b>	<b>488</b>	<b>471</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	6
Övriga förvaltningskostnader	32	26
Revisionsarvoden	21	20
Arvode ekonomisk förvaltning	51	46
Konsultkostnader	0	8
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>106</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72	58
Sociala avgifter	19	15
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>74</b>



NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	997	251
<b>Summa</b>	<b>997</b>	<b>251</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	62 769	62 769
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 769</b>	<b>62 769</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 422	-9 717
Årets avskrivning	-705	-705
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 127</b>	<b>-10 422</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 641</b>	<b>52 347</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 276</i>	<i>12 276</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	69 600	69 600
Taxeringsvärde mark	100 200	100 200
<b>Summa</b>	<b>169 800</b>	<b>169 800</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59	22
Nabo Klientmedelskonto	673	650
<b>Summa</b>	<b>731</b>	<b>671</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	23
Fastighetsskötsel	9	8
El	0	2
Försäkringspremier	80	76
Kabel-TV	10	10
Bredband	21	20
Förvaltning	18	17
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>155</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-11-29	4,46 %	8 300	8 300
Nordea Hypotek	2024-11-29	4,46 %	8 300	8 300
Nordea Hypotek	2024-11-29	4,46 %	8 300	8 300
<b>Summa</b>			<b>24 900</b>	<b>24 900</b>
Varav kortfristig del			24 900	24 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 900 tkr.

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.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	9
El	12	18
Uppvärmning	74	68
Vatten	15	13
Utgiftsräntor	100	66
Förutbetalda avgifter/hyror	308	293
<b>Summa</b>	<b>519</b>	<b>468</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 200	36 200

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2024 har ny hissentreprenör, City Hiss, övertagit underhåll och jourverksamhet av hissen.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Anders Engström  
Styrelseledamot, Ansvarig för fastighetsskötsel, underhållsplan  
och brandskydd

---

Diana Myllymäki  
Styrelseledamot, Ansvarig för renhållning, planteringar,  
trivselåtgärder samt grannsamverkan

---

Jan Erik Holmqvist  
Ordförande

---

Kee Frost  
Styrelseledamot, vice ordförande, sekreterare

---

Peter Larsson  
Styrelseledamot, Ansvarig för lokalhyresgäster och  
sophantering

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BL Revision  
Fredrik Liljegren  
Auktoriserad revisor

---

Leni Christina Elisabeth Björklund  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 12:00

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 10:15

DOCUMENT ID:

B1MtGOiyZR

ENVELOPE ID:

rJUMOjyWR-B1MtGOiyZR

DOCUMENT NAME:

Brf Barnhuset 3, 769603-1470 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Engström anders.engstroem66@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:23 19.04.2024 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/13) IP: 85.230.85.94
2. Kee Frost Kotti keefrost@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:27 19.04.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/01) IP: 85.230.99.128
3. DIANA MYLLYMÄKI diana.myllymaki@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:36 19.04.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/22) IP: 83.191.105.223
4. PETER LARSSON swedenpete@yahoo.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:48 19.04.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/15) IP: 193.203.12.35
5. Jan Erik Holmqvist jeholmqvist@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 12:27 19.04.2024 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/02/23) IP: 85.230.97.158
6. Hans-Fredrik Stefan Liljegren fredrik.liljegren@bl-revision.se	Signed Authenticated	19.04.2024 13:19 19.04.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/15) IP: 185.45.120.6
7. LENI CHRISTINA ELISABETH BJÖR KLUND leni.bjorklund@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:00 23.04.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/05) IP: 2.248.42.210

\* 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

## Till föreningsstämman i Brf Barnhuset 3

Org.nr. 769603-1470

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barnhuset 3 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

### ***Den förtroendevalde revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Barnhuset 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Liljegren  
Auktoriserad revisor

Leni Björklund  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 15:32

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 19.04.2024 10:15

DOCUMENT ID:  
HJFGdoJWA

ENVELOPE ID:  
BkHfujy-R-HJFGdoJWA

DOCUMENT NAME:  
001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans-Fredrik Stefan Liljegren fredrik.liljegren@bl-revision.se	Signed Authenticated	19.04.2024 13:20 19.04.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/15) IP: 185.45.120.6
2. LENI CHRISTINA ELISABETH BJÖR KLUND leni.bjorklund@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2024 15:32 19.04.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/07/05) IP: 2.248.42.210

\* 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