



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Boren 3

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

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

## 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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</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.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Boren 3              | 2000    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 406 kvm och 4 lokaler om 91 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Johan Orrenius   | Ordförande      |
| Gustav Andersson | Kassör          |
| Kalle Garpvall   | Sekreterare     |
| Olof Edlund      | Styrelseledamot |

### Valberedning

Véronique Rattaire

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Fredrik Åborg    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● OVK
- 2021 ● Gallring/beskärning av Träd - Tagit bort träd på fastighetens baksida  
Reparation av tvättmaskinerna samt elarbeten
- 2020 ● Digitalisering av bokning tvättstuga  
Renovering av cykelförråd
- 2019 ● Armatyr i källare och trappuppgång

### Planerade underhåll

- 2027 ● Målning väggar och tak
- 2026 ● Säkerhetsbesiktning tak  
Målning fönster
- 2025 ● Beskärning träd och häck
- 2024 ● Fasadrenovering och målning  
Inspektion balkonger  
Dränering (samt omsätta betongplattor  
Säkring backventiler, brandsäkring

### Avtal med leverantörer

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk Förvaltare               | SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum)  |
| Lokalvård                          | Städpoolen AB                        |
| Fastighetsskötsel                  | Bo Bra Fastighetsförvaltning BBFF AB |
| Digitalt bokningssystem tvättstuga | Visir Solutions AB                   |
| Avfallshantering                   | PreZero recycling AB                 |
| IT till föreningslokal             | Tele2 Sverige AB                     |

### Övrig verksamhetsinformation

- OVK är det större underhållsarbetet som genomförts 2023: planering är att uppföljande åtgärder genomförs mars 2024.
- Vi håller på att samla offerter och planering inför dränering runt fastighet under 2024.
- Inhyrt flismaskin och tagit hand om grenar och ris under hösten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10,00%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 361 180  | 1 266 121  | 1 260 273  | 1 261 244  |
| Resultat efter fin. poster                         | -132 547   | -245 659   | -221 976   | -74 038    |
| Soliditet (%)                                      | 89         | 89         | 89         | 89         |
| Yttre fond                                         | 1 891 949  | 1 354 699  | 1 118 069  | 917 013    |
| Taxeringsvärde                                     | 46 636 000 | 46 636 000 | 36 416 000 | 36 416 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 911        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,9       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 1 235      | 1 261      | 1 285      | 1 307      |
| Skuldsättning per kvm                              | 1 134      | 1 158      | 1 180      | 1 200      |
| Sparande per kvm                                   | 153        | 110        | 114        | 237        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 40         | 38         | 28         | 21         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 220        | 194        | 170        | 181        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 16         | 44         | 37         | 32         |
| Energikostnad per kvm                              | 275        | 276        | 235        | 234        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 5,27       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet                                    | 1,36       | -          | -          | -          |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Upplysning vid förlust

Brf Boren 3 uppvisade ett negativt resultat 2023. Trots detta har vi vidtagit åtgärder för att stärka ekonomin och säkra framtida finansiering, bland annat genom avgiftshöjningar för att finansiera viktiga projekt som dränering. Vårt låga lån med en utgående bindningstid 2025 ger oss en möjlighet till lägre räntekostnader framöver. Genom dessa åtgärder, inklusive möjlig omvandling av en hyresrätt till bostadsrätt, positionerar vi föreningen för en stabil ekonomisk framtid. Vi är förberedda att hantera framtida åtaganden med befintligt kapital och ansvarsfull lånehantering.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 13 680 517        | -                                            | -                               | 13 680 517        |
| Upplåtelseavgifter       | 4 991 571         | -                                            | -                               | 4 991 571         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 354 699         | -                                            | 537 250                         | 1 891 949         |
| Balanserat resultat      | -3 939 111        | -245 659                                     | -537 250                        | -4 722 019        |
| Årets resultat           | -245 659          | 245 659                                      | -132 547                        | -132 547          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>15 842 018</b> | <b>0</b>                                     | <b>-132 547</b>                 | <b>15 709 470</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 136 019        |
| Årets resultat                                                     | -132 548          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -586 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 854 567</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-4 854 567</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             | 1 361 180         | 1 266 121         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 7 414             | 2 205             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 368 594</b>  | <b>1 268 326</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -861 631          | -881 547          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -162 409          | -136 421          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -86 435           | -100 341          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -360 924          | -361 288          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 471 399</b> | <b>-1 479 597</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-102 805</b>   | <b>-211 271</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -89 779           | -49 037           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 60 037            | 14 649            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-29 742</b>    | <b>-34 388</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-132 547</b>   | <b>-245 659</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-132 547</b>   | <b>-245 659</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 14 802 290        | 15 163 214        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>14 802 290</b> | <b>15 163 214</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>14 802 290</b> | <b>15 163 214</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 6 506             | 3 001             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 943 362           | 732 972           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 77 036            | 79 385            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 026 904</b>  | <b>815 358</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 884 205         | 1 836 016         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 884 205</b>  | <b>1 836 016</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 911 109</b>  | <b>2 651 374</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>17 713 399</b> | <b>17 814 589</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 18 672 088        | 18 672 088        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 891 949         | 1 354 699         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>20 564 037</b> | <b>20 026 787</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 722 019        | -3 939 111        |
| Årets resultat                               |        | -132 547          | -245 659          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-4 854 567</b> | <b>-4 184 769</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>15 709 470</b> | <b>15 842 018</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 1 652 177         | 1 689 207         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 652 177</b>  | <b>1 689 207</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 35 313            | 33 596            |
| Leverantörsskulder                           |        | 79 682            | 70 102            |
| Skatteskulder                                |        | 6 194             | 4 108             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 38 135            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 192 428           | 175 558           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>351 752</b>    | <b>283 364</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>17 713 399</b> | <b>17 814 589</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-102 805</b>  | <b>-211 271</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 360 924          | 361 288          |
|                                                                                 | <b>258 119</b>   | <b>150 017</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 60 037           | 14 649           |
| Erlagd ränta                                                                    | -89 934          | -43 861          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>228 222</b>   | <b>120 806</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 1 185            | 2 979            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 66 826           | -30 642          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>296 233</b>   | <b>93 142</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -35 313          | -32 618          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-35 313</b>   | <b>-32 618</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>260 920</b>   | <b>60 524</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 558 138</b> | <b>2 497 614</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 819 058</b> | <b>2 558 138</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Boren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 | 0,86 - 9,06 % |
|---------|---------------|

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

#### 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    | 1 244 205        | 1 157 364        |
| Hysesintäkter bostäder  | 60 279           | 56 077           |
| Hysesintäkter lokaler   | 41 256           | 41 256           |
| Hysesintäkter förråd    | 2 004            | 2 004            |
| Pantsättningsavgift     | 4 200            | 9 419            |
| Överlåtelseavgift       | 3 834            | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 5 402            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 2                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 361 180</b> | <b>1 266 121</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023         | 2022         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 0            | 2 025        |
| Elstöd                | 7 414        | 0            |
| Övriga intäkter       | 0            | 180          |
| <b>Summa</b>          | <b>7 414</b> | <b>2 205</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2023           | 2022          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 31 295         | 24 442        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 6 338          | 0             |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 45 900         | 0             |
| Städning enligt avtal                   | 35 662         | 34 323        |
| Städning utöver avtal                   | 4 053          | 3 775         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 17 500         | 0             |
| Brandskydd                              | 500            | 1 933         |
| Gårdkostnader                           | 229            | 3 724         |
| Gemensamma utrymmen                     | 1 000          | 900           |
| Snöröjning/sandning                     | 2 743          | 0             |
| Serviceavtal                            | 0              | 3 563         |
| Fordon                                  | 0              | 148           |
| Förbrukningsmaterial                    | 1 797          | 3 169         |
| <b>Summa</b>                            | <b>147 017</b> | <b>75 977</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar      | 0             | 40 238        |
| Tvättstuga                   | 20 274        | 4 488         |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 418           |
| VVS                          | 3 941         | 12 638        |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 5 856         |
| Tak                          | 1 500         | 0             |
| Fasader                      | 3 094         | 0             |
| Vattenskada                  | 6 170         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>34 979</b> | <b>63 638</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023     | 2022          |
|--------------|----------|---------------|
| VVS          | 0        | 48 750        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>48 750</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 59 018         | 55 836         |
| Uppvärmning             | 326 654        | 289 140        |
| Vatten                  | 23 458         | 65 682         |
| Sophämtning/renhållning | 32 080         | 29 669         |
| <b>Summa</b>            | <b>441 210</b> | <b>440 327</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 55 996         | 45 260         |
| Självrisk              | 0              | 31 780         |
| Tomträttsavgäld        | 109 400        | 109 400        |
| Kabel-TV               | 10 422         | 9 412          |
| Bredband               | 9 399          | 6 036          |
| Fastighetsskatt        | 53 208         | 50 968         |
| <b>Summa</b>           | <b>238 425</b> | <b>252 856</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 0              | 197            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 40 361         | 29 171         |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 972          | 609            |
| Föreningskostnader              | 9 207          | 450            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 57 050         | 55 442         |
| Överlåtelsekostnad              | 7 352          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 4 728          | 0              |
| Administration                  | 12 360         | 17 831         |
| Konsultkostnader                | 24 109         | 27 531         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 270          | 5 190          |
| <b>Summa</b>                    | <b>162 409</b> | <b>136 421</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 69 000        | 77 000         |
| Arbetsgivaravgifter | 17 435        | 23 341         |
| <b>Summa</b>        | <b>86 435</b> | <b>100 341</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 89 779        | 49 037        |
| <b>Summa</b>                 | <b>89 779</b> | <b>49 037</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 20 294 233        | 20 294 233        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>20 294 233</b> | <b>20 294 233</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 131 019        | -4 769 730        |
| Årets avskrivning                             | -360 924          | -361 288          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 491 943</b> | <b>-5 131 019</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 802 290</b> | <b>15 163 214</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 18 636 000        | 18 636 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 28 000 000        | 28 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>46 636 000</b> | <b>46 636 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 88 177            | 88 177            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>88 177</b>     | <b>88 177</b>     |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -88 177           | -88 177           |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-88 177</b>    | <b>-88 177</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                            | 8 509             | 8 356             |
| Klientmedel                            | 0                 | 327 601           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0                 | 2 494             |
| Transaktionskonto                      | 144 637           | 0                 |
| Borgo räntekonto                       | 790 216           | 394 521           |
| <b>Summa</b>                           | <b>943 362</b>    | <b>732 972</b>    |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 5 270         | 34 144        |
| Förutbet försäkr premier | 40 058        | 42 643        |
| Förutbet kabel-TV        | 2 774         | 2 598         |
| Förutbet tomträtt        | 27 350        | 0             |
| Förutbet bredband        | 1 584         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>77 036</b> | <b>79 385</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2025-09-10               | 5,26 %                  | 1 687 490           | 1 722 803           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>1 687 490</b>    | <b>1 722 803</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 35 313              | 33 596              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 510 925 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el            | 4 838          | 2 735          |
| Uppl kostnad Värme       | 48 199         | 44 310         |
| Uppl kostn räntor        | 7 397          | 7 552          |
| Uppl kostn vatten        | 10 786         | 11 193         |
| Uppl kostnad Sophämtning | 5 929          | 5 043          |
| Förutbet hyror/avgifter  | 115 279        | 104 725        |
| <b>Summa</b>             | <b>192 428</b> | <b>175 558</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 12 796 100 | 12 796 100 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- 'Avgiftshöjning 10% 1 januari 2024 - Åtgärder till följd av OVK under vecka 14, 2024.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Gustav Andersson  
Kassör

---

Johan Orrenius  
Ordförande

---

Kalle Garpvall  
Sekreterare

---

Olof Edlund  
Styrelseledamot

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

---

MT Revision  
Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2024 17:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 11.04.2024 09:09

DOCUMENT ID:

BycqhrLC

ENVELOPE ID:

HyP52ZHx0-BycqhrLC

DOCUMENT NAME:

Brf Boren 3, 769605-6568 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. GUSTAV ANDERSSON<br>svengustav93@gmail.com   |  Signed<br>Authenticated   | 11.04.2024 09:24<br>11.04.2024 09:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/06/15)<br>IP: 188.150.90.13  |
| 2. KALLE GARPVALL<br>kgarpvall@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 10:25<br>11.04.2024 10:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/03/08)<br>IP: 192.44.242.20  |
| 3. JOHAN ORRENIUS<br>johan.orrenius@hotmail.se  |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2024 18:22<br>11.04.2024 18:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/06/01)<br>IP: 188.150.89.56  |
| 4. OLOF EDLUND<br>olof.edlund60@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated | 13.04.2024 12:58<br>13.04.2024 09:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/03/31)<br>IP: 188.150.88.186 |
| 5. FREDRIK ÅBORG<br>fredrik.aborg@mtrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 13.04.2024 17:34<br>13.04.2024 17:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)<br>IP: 80.72.11.137   |

\* 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 Boren 3

Org.nr 769605-6568

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boren 3 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risken 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.

## 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 Boren 3 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt 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 min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.04.2024 17:34

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm • 11.04.2024 09:09

DOCUMENT ID:  
S1BtqhZHIA

ENVELOPE ID:  
H1xPq2WHIA-S1BtqhZHIA

DOCUMENT NAME:  
Brf Boren 3 revisionsberättelse 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. FREDRIK ÅBORG            |  Signed | 13.04.2024 17:34 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) |
| fredrik.aborg@mtrevision.se | Authenticated                                                                            | 13.04.2024 17:34 | Low    | IP: 80.72.11.137                 |

\* 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