

BRF FILAREN 3
Org nr 769604-7385

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-16 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kjell Erlandsson	Ordförande	2026
Jonas Nilsson	Vice ordförande	2025
Simon Hellberg	Sekreterare	2025
Andreas Berzelius	Suppleant	2025
Andreas Mattsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-01. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 40 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Filaren 3, Stockholm innehållande 18 lägenheter fördelade enligt följande:

12 st 1 rum och kök, 6 st 2 rum och kök. På bokslutsdagen 2024-12-31 var samtliga arton lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Nybyggnadsår 1940, värdeår 1964. Total yta 672 m².

Under räkenskapsåret har det varit två st överlåtelser och en upplåtelse.

Aktuell avgäldsperiod löper t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld om 54 900 kr.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret. Styrelsen rekommenderar alla bostadsrättshavare att förutom hemförsäkringen även teckna en tilläggsförsäkring för bostadsrätten.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Antartic Städ Center AB om lokalvård.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% fr o m 1 januari 2025.

Under året har en lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	726 827	730 567	722 857	722 094
Resultat efter finansiella poster	kr	-128 528	-75 851	70 681	38 174
Soliditet	%	66	62	58	62
Likviditet	%	1 862	1 276	343	2 004
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 124	1 081	1 070	1 070
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 124	1 081		
Skuldsättning per kvm	kr	7 247	7 262	7 277	7 292
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 633	7 649	7 665	7 680
Energikostnad per kvm	kr	307	286	268	267
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,8	7,1	7,2	7,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,8	7,1		
Sparande per kvm	kr	209	282	402	337
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,65	93,76		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Framst på grund av upplåtelse av en bostadsrätt.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	6 074 499	1 903 553	489 206	-126 715	-75 851
Upplåtelse under året	325 503	1 604 497			
Reservering till yttre fond			81 000	-81 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-57 500	57 500	
Balansering av föregående års resultat				-75 851	75 851
Årets resultat					<u>-128 528</u>
Belopp vid årets utgång	6 400 002	3 508 050	512 706	-226 066	-128 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-226 066
Årets resultat	-128 528
	<u>-354 594</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	28 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-56 251
I ny räkning balanseras	-326 343
	<u>-354 594</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-128 528
Dispositioner	28 251
	<u>-100 277</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	484 455
---	---------

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

726 827

730 567

Övriga rörelseintäkter

0

4 941

Summa rörelseintäkter

726 827

735 508

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-409 460

-398 403

Periodiskt underhåll

5

-56 251

-57 500

Övriga externa kostnader

6

-144 952

-87 109

Arvoden och personalkostnader

7

-49 810

-30 097

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-212 596

-212 595

Summa rörelsekostnader

-873 069

-785 704

Rörelseresultat

-146 242

-50 196

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

122 323

72 705

Räntekostnader

-104 609

-98 360

Summa finansiella poster

17 714

-25 655

Resultat efter finansiella poster

-128 528

-75 851

Årets resultat

-128 528

-75 851

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

-128 528

-75 851

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

56 251

57 500

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-28 000

-81 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll**

-100 277

-99 351

BRF FILAREN 3			6(14)
769604-7385			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 435 452	10 648 048
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 435 452</u>	<u>10 648 048</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 800	1 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa anläggningstillgångar		10 437 252	10 649 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	60
Övriga fordringar	10	81	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 645	19 329
MBF Klientmedel i Handelsbanken		4 723 932	2 676 700
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 743 718</u>	<u>2 696 161</u>
Summa omsättningstillgångar		4 743 718	2 696 161
Summa tillgångar		15 180 970	13 346 009

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

6 400 002

6 074 499

Upplåtelseavgifter

3 508 050

1 903 553

Fond för yttre underhåll

512 706

489 206

Summa bundet eget kapital

10 420 758

8 467 258

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-226 066

-126 715

Årets resultat

-128 528

-75 851

Summa fritt eget kapital

-354 594

-202 566

Summa eget kapital

10 066 164

8 264 692

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

4 860 000

4 870 000

Summa långfristiga skulder

4 860 000

4 870 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

10 000

10 000

Leverantörsskulder

58 774

58 279

Skatteskulder

1 774

2 467

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

184 258

140 571

Summa kortfristiga skulder

254 806

211 317

Summa eget kapital och skulder

15 180 970

13 346 009

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -146 242 -50 196

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 212 596 212 595

Erhållen ränta 97 123 47 505

Erhållna utdelningar 25 200 25 200

Erlagd ränta -104 609 -98 360

84 068 136 744

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -325 -365

Ökning/minskning leverantörsskulder 495 -774 682

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 42 994 -63 385

Kassaflöde från den löpande verksamheten 127 232 -701 688

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -191 488

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -191 488

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 1 604 497 0

Inbetalda Insatser 325 503 0

Amortering av skuld -10 000 -10 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 920 000 -10 000

Årets kassaflöde 2 047 232 -903 176

Likvida medel vid årets början 2 676 700 3 579 876

Likvida medel vid årets slut 4 723 932 2 676 700

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69% Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	717 049	689 592
Hyror bostäder	0	41 928
Övriga intäkter	9 778	6 035
Brutto	726 827	737 555
Hyresförluster vakanser bostäder (hyresrätt)	0	-6 988
Summa nettoomsättning	726 827	730 567

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	21 653	21 329
Reparationer, löpande underhåll	53 047	61 679
Elavgifter	26 816	27 196
Uppvärmning	145 368	138 388
Vatten och avlopp	34 051	26 405
Renhållning	20 990	18 064
Försäkringar	17 231	16 109
Tomträttsavgäld	54 900	54 900
Kabel-TV / Internet	6 064	5 731
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 340	28 602
Summa driftskostnader	409 460	398 403

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Stamspolning	46 251	0
OVK	10 000	37 500
Byte gasservis (byte av ledning från gata in till fastighet)	0	20 000
Summa periodiskt underhåll	56 251	57 500

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	229	398
Revision	20 800	20 000
Föreningsmöten	8 125	7 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 160	31 845
Övriga förvaltningskostnader	24 038	14 567
Konsultarvoden	58 000	6 469
Medlems- och föreningsavgifter	600	6 330
Summa övriga externa kostnader	144 952	87 109

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	40 000	25 000
Sociala kostnader	9 810	5 097
Summa arvoden, personalkostnader	<u>49 810</u>	<u>30 097</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	97 032	47 431
Övriga ränteintäkter	91	74
Utdelning MBF	25 200	25 200
Summa finansiella intäkter	<u>122 323</u>	<u>72 705</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 543 563	12 352 075
Inköp/Aktiveringar; slutfaktura fönsterbyte samt soprum	0	191 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 543 563	12 543 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 895 515	-1 682 920
Årets avskrivningar	-212 596	-212 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 108 111	-1 895 515
Utgående planenligt värde	<u>10 435 452</u>	<u>10 648 048</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 435 452</u>	<u>10 648 048</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
	16 400 000	16 400 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	81	72
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>81</u>	<u>72</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,07	2026-09-01	2 500 000
Stadshypotek	1,37	2026-12-01	870 000
Stadshypotek	4,37	2026-03-01	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 870 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-10 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 860 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 820 000

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kjell Erlandsson
Ordförande

Jonas Nilsson

Simon Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

KJELL ERLANDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 09:17:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjell Åke Erlandsson

Kjell Erlandsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.89.129.112

JONAS NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 14:36:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Jonas Herman Nilsson

Jonas Nilsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.127.146

SIMON HELLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-20 13:42:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Kent Hellberg

Simon Hellberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.9.164.46

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 12:29:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.106