

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021 12 31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse 2–3

Resultaträkning 4

Balansräkning 5–6

Värderingsprinciper 6

Noter 6–8

Revisionsberättelse 9

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ärilen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret **2021-01-01 -2021-12-31**.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Malin Mortensen, ordförande (1201)	210101 – 210802
Mats Lindqvist, ordförande (1001)	210615 - 211231
Stefan Günther, ledamot och kassaförvaltare (1003)	(intill årsstämma 2023)
Emma Lövgren ledamot (1002)	(intill årsstämma 2023)
Mikael Howing, ledamot (1101)	210101 – 210901
Adrienne Boije af Gennäs (1201)	210801–211231
Christer Haglund (1101)	210901–211231

Revisor

Revisor har varit föreningsrevisor Mats Lindqvist	210101–210615
Kristoffer Molarin	210616–211231

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021 i föreningens trädgård.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt ett antal olika möten av samrådskaraktär. Föreningen upplåter 5 bostadslägenheter med bostadsrätt, 3 på bv, 1 på 1 trappa och 1 st på våning 2, vindsvåningen.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har bostadsrätt 1201 överlåtits till Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius samt 1101 till Christer Haglund.

På föreningens fastighet finns tre p-platser vid porten, samt ett garage med nedfart vilken tillhör lägenhet 1003. Avgifter utgår med 300: - / månad för parkeringsyta under 2021, för att göra det kostnadsneutral mot kommunens boendeparkering i området. Under året har Molarin/ Lövgren erhållit p-plats efter Malin Mortensen och Boije/Bruzelius en efter Fam. Howing

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Till styrelsen utgår inget arvode.

Förvaltning

Detta är föreningens **tolfte** (12:e) räkenskapsår.

Historik

Fastigheten byggdes i klassisk stil för området 1922, ursprungligen för 3 mindre butiker på bottenvåningen och bostäder på 1 trappa samt en förrådsvind. Under 1950-talet ändrades användningen till bank och 60-talet byggdes valvsdelen ut i trädgården. QA Fastigheter Äppelviken AB förvärvade fastigheten 1997 av Handelsbanken, när dessa flyttade till Alviks torg. Fastigheten byggdes om bland annat 2006 och 2010 till att omfatta (fem) bostadslägenheter. Föreningen förvärvade per 2010-02-26 bolaget QA Fastigheter Äppelviken AB och dess fastighet, varefter bolaget avvecklades.

Ekonomisk bakgrund: Köpeskillingen var 8,9 mkr och beräknades genom att värdet på fastigheten bedömdes till 14,5 mkr. Anledningen till att köpeskillingen understeg fastighetens värde var att bolaget även bland annat hade lån till bank vid förvärvet. Per 2010-02-26 förvärvade föreningen fastigheten från QA Fastigheter Äppelviken AB för det skattemässiga restvärdet, 5,1 mkr. Total förvärvssumma 14 Mkr. I samband med att en bostadsrättsförening förvärvar en fastighet via bolag har FAR uttalat sig om hur detta ska redovisas (RedU 9) och redovisning har skett i enlighet med detta uttalande. Detta innebär att aktierna i QA Fastigheter Äppelviken AB har skrivits ned till substansvärdet och att fastigheten i föreningen har skrivits upp i motsvarande mån (8,6 mkr). Detta är den främsta anledningen till det negativa resultatet under 2010, vilken möjligen kan ge en något svårtolkad bild av utvecklingen för eget kapital.

Ekonomi**5-års historik i kkr**

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Avgifter</i>	344	323	319	309	308
<i>Underhållskostnader</i>	- 45	- 18	- 8	- 85**	-79***
<i>Driftkostnader inkl skatt</i>	<u>-213*</u>	<u>-167</u>	<u>-176</u>	<u>-174</u>	<u>-156</u>
<i>Driftnetto</i>	86	138	135	50	73
<i>Finansieringskostnad</i>	- 94	- 91	-74	- 91	- 97
<i>Avsättningar</i>	- 7	- 7	- 7	- 7	- 7
<i>Avskrivningar</i>	- 124	-123	-125	-127	-109
<i>Bokfört resultat</i>	- 139	- 83	- 71	-175	-140

*El-avgifter ökade betydligt

**Radon-åtgärder

***Fönsterrenovering, VVS

Årets driftnetto, + **85.882:-** (2020: + 138 492: - (2019: + 134 808: -, 2018: + 50 215: -, 2017: + 72 699: -, är klart lägre jämfört med föregående räkenskapsår pga högre el- och vattenkostnader.

Årets ”resultat efter finansnetto”, men före avskrivningar mm, uppgår till – **8.610:-** (2020: + 47 443: -, 2019: + 61 129: -, 2018: - 40 777: -, 2017: - 24 456: -).

Föreningens bokförda nettoresultat efter avsättning. till yttre rep. fond uppgår till – 139.355:- (2020:- 82 512: -, 2019: - 71 048: -, 2018: - 175 284:-, 2017; 140 391: -)

Föreningens avgifter, som var oförändrade under perioden 2010–2019, *höjdes med +3%* från 20-07-01 och höjdes med +5% per 21-01-01, då föreningens tomträttsavtal (10-årig avtalsperiod) går ut 2022 och en avsevärd höjning kunde förväntas. Nytt tomträttsavtal är tecknat med kommunen och stiger till 50.700:- (+14.300:- eller +46,5%) 2022 i en trappa till 68.200:- per 2026).

Föreningen har en synlig soliditet om **73,6 %** (f.g. år 73,8%, 2019: 73,6 %, 2018: 73,8%, 2017: 77,1 %). Taxeringsvärdet för fastigheten är **10 479 000 kr** fastställt senast 2019. Belåningsgraden är 27,2 % av fastighetens bokförda värde, eller motsvarande c:a 8 300:- per kvm bly. Ränterisken är minimerad genom att föreningens fem lån, har olika löptid. Genomsnittlig räntekostnad ligger på **1,63%**.

Fastigheten är **fullvärdeförsäkrad** genom Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens bankförbindelse är Svenska Handelsbanken, Bromma.

Kr 7 071 kr (0,1 % av tax värdet) föreslås enligt stadgarna avsättas till fonden för yttre underhåll, vilken därefter uppgår till 71.310:-.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets bokföringsmässiga underskott – 139 355:- kronor behandlas på det sättet att avsättning sker till fond för yttre underhåll med 7 171 kr och att kronor 132.184 kr balanseras i ny räkning.

Resultat- och balansräkning per 21-12-31, följer:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

RESULTATRÄKNING

2021-01-01 - 2020 12 31

Rörelsens intäkter

	2021	Not	2020
Årsavgifter	333 168		312 682
Övriga intäkter, P-platser	<u>10 896</u>		<u>10 800</u>
Summa intäkter	344 064		323 482

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll	- 45 233	1	- 17 637
El-avgifter	- 79 128	2	- 56 327
Vatten och renhållning	- 45 100		- 40 145
Försäkringar	- 21 060		- 20 691
Tomträttsavgäld	- 36 400		- 36 400
Fastighetsskatt mm	- 12 548		- 7 407
Administrativa kostnader	- 1 453		- 1 250
Övriga kostnader och avgifter	<u>- 17 260</u>	3	<u>- 5 132</u>
Summa kostnader	-258 182		- 184 990

Rörelseresultat före avskrivningar
(driftnetto)

85 882

134 492

Avsättning till yttre rep. fond

- 7 171

- 7 171

Avskrivningar av anläggningstillgångar

4, 5

Byggnader	- 70 503	- 71 857
Maskiner och inventarier	- 1 593	- 398
Fastighetsinventarier	<u>- 51 478</u>	<u>51 529</u>
Summa avskrivningar	- 123 574	- 122 784

Rörelseresultat efter avskrivningar

- 44 863

8 537

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	<u>- 94 492</u>	<u>- 91 049</u>
Resultat från finansiella poster	- 94 492	- 91 049

Årets resultat

- 139 355

- 82 512

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader mm	4	15 522 873	15 594 844
Maskiner och inventarier	5	0	1 593
Summa anläggningstillgångar		15 522 873	15 596 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		767	9 523
Förutbetalda kostnader		9 100	9 100
Kassa och bank		72 669	124 464
Summa omsättningstillgångar		82 536	143 087
SUMMA TILLGÅNGAR		15 605 408	15 739 524

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		12 500 000	12 500 000
Uppskrivningsfond		8 600 000	8 600 000
Summa Eget Kapital		21 100 000	21 100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/ansamlad förlust		- 9 606 962	- 9 429 416
Yttre reparationsfond		71 310	64 139
Årets resultat		- 139 355	- 85 512
Summa eget kapital		11 424 993	11 581 152

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 150 510	4 150 510
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 548	7 309
Skatter och övriga skulder		7 295	0
Förutbetalda avgifter, övr. skulder		17 062	553
Summa korta skulder		29 905	7 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 605 408	15 739 524

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där ingen annat anges.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider uttryckta i procent tillämpas.

Byggnader:	0,5 %
Maskiner och inventarier:	20,0 %
Fastighetsinventarier	30 år

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Noter 21-12-31

Not 1 Underhållskostnader

VVS – rörbyten	31 801
Bergvärme service	2 800
Trädgårdskostnader	995
El-installationer	939
Radonmätning	1 778
Golvarbeten	3 594
Lås och dörrar	<u>3 326</u>
Summa	45 233

Not 2 Elavgifter

79 128

Föreningens el-avtal (bundet) gick beklagligen ut under hösten, varför föreningen tyvärr hamnade i ett rörligt avtal. Föreningen avvaktar ett marknadsläge 2022 där el-avgifterna kan bindas i längre avtal, på en lägre nivå.

Not 3 Övriga kostnader

Städning	10 465
Entrémattor	2 148
Administration	700
Dygnet Runt Service	<u>3 947</u>
Summa	17 260

Not 4 Byggnader mm

Ingående anskaffningsvärde	14 918 617
Aktiverat under året	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 818 100</u>
Planenligt restvärde	14 100 517
Årets avskrivning 0,5%	<u>- 70 502</u>
Utgående planenligt restvärde	14 030 015

Fastighetsinventarier	1 756 368
Ack. Avskrivningar	<u>- 262 041</u>
Aktiverat 2021, entréparti	50 009
Planenligt restvärde	1 544 336
Årets avskrivning 30 år	<u>- 51 478</u>
Utgående planenligt restvärde	1 492 858

Summa fastigheter

15 522 873

Fastigheten Ärilen 3 innehas med **tomträtt**. Taxeringsvärdet var senast 10 479 000 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Not 5 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	14 532
Årets inköp	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 12 939
Årets försäljningar/utrangeringar	0
Planenligt restvärde	1 593
Årets avskrivning	- 1 593
Årets planenliga restvärde	0

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 500 000	8 600 000	- 9 606 962	
Förändring under året	0	0	- 139 355	
Årets resultat				- 139 355

Belopp vid årets utgång 12 500 000 8 600 000 - 9 746 317 - 139 355

Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets början	64 139
Årets avsättning	7 171
Belopp vid årets utgång	71 310

Not 7 Långfristiga skulder

	Belopp	Bundet till	Räntesats
Lån 2 förnyat 18-03	1 000 000	2023 03 01	1,91 %
Lån 4 förnyat 19-06	150 000	2024-06-30	1,61 %
Lån 3 förnyat 20-03	1 813 000	2025 03 01	1,54 %
Lån 1 förnyat 21-09	587 510	2026 03 01	1,57 %
Lån 5 förnyat 21-09	600 000	2026-09-30	1,56 %
Summa	4 150 510		

Föreningen har f.n. en genomsnittlig låneräntekostnad om **1,63 %**. Föreningen omsatte två mindre lån 2021 på 5 år, till 1,56/1.57% från en nivå på upp till 3,27%. Räntekostnaderna kommer således att minska 2022 jmf med 2021.

Föreningen har idag endast bundna räntor och har balanserad ränterisk med fem lån med olika löptid.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Stockholm den 31 maj 2022

BRF ÄRILEN 3

Mats Lindqvist

Stefan Günther

Emma Lövgren

Adrienne Boije af Gennäs

Christer Haglund

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 22 - 5 - 2022

Kristoffer Molarin
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ärilen/769618-2091

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har reviderat årsredovisningen för BRF Ärilen för verksamhetsåret **2021**

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning, vilket skall ge en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen

Bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på felaktigheter.

Föreningsrevisorns ansvar

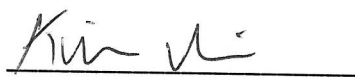
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av denna revision. Jag anser att de revisionsbevis (verifikat, huvudbok, all samlad bokföring) jag har erhållit är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden, även i förhållande till bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uttalanden

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 2021 och dess finansiella resultat för året enligt samma lag. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna för föreningen samt att föreningsstämman behandlar försluten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Stockholm den 22/5 - 2022



Kristoffer Molarin