

# Årsredovisning 2022

BF EKEN NO 3 U.P.A.

702000-4268



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF EKEN NO 3 U.P.A.

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1918-06-08.

### 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 Baggen 20 på adressen Tulegatan 26 i Stockholm. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 211 kvm och 2 lokaler om 123 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Pamela Nordqvist Clark	Ordförande
Lars Björkman	Styrelsesuppleant
Jonas Berglöf	Styrelseledamot
Julia Andersson	Styrelseledamot

### VALBEREDNING

Gunder Nydahl och Anna Tjärnberg.

### REVISORER

Rävisor AB Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning NABO

## **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Under året har inga större underhåll gjorts. Inför 2022 hade vi planerat att genomföra en takmålning men efter konsultation med WM Tak & Fasad som anser att takmålingen inte behöver göras på 10 år så skjuter styrelsen fram den åtgärden ett antal år. I övrigt förhåller sig föreningen till den tidigare antagna underhållsplanen.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **EKONOMI**

I budgeten för 2022 tog föreningen höjd för både högre räntekostnader samt högre uppvärmningskostnader. Utfallet för kostnaderna blev lägre än budgeterat vilket är positivt. Det osäkra världsläget gör ändå att vi budgeterar för högre kostnader under 2023 men trots detta får föreningens ekonomi anses vara god med en stark likviditet. Inga avgiftshöjningar planeras.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 032 887	945 857	909 955	934 132
Resultat efter fin. poster	152 166	-264 630	-135 873	-1 168 977
Soliditet, %	17	14	19	21
Yttre fond	281 800	185 200	88 600	653 900
Taxeringsvärde	50 045 000	42 472 000	42 472 000	42 472 000
Bostadsyta, kvm	1 211	1 211	1 211	1 211
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	500	500	500	500
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 841	2 861	2 870	2 894
Genomsnittlig skuldränta, %	1,78	2,28	1,59	1,56
Belåningsgrad, %	97,37	94,69	90,49	86,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 777 000	-	-	2 777 000
Upplåtelseavgifter	740 437	-	-	740 437
Fond, yttre underhåll	185 200	-	96 600	281 800
Balanserat resultat	-2 809 879	-264 630	-96 600	-3 171 109
Årets resultat	-264 630	264 630	152 166	152 166
<b>Eget kapital</b>	<b>628 128</b>	<b>0</b>	<b>152 166</b>	<b>780 295</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 171 109
Årets resultat	152 166
Totalt	<u><b>-3 018 942</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	96 600
Balanseras i ny räkning	-3 115 542
	<u><u><b>-3 018 942</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 032 887	945 857
Rörelseintäkter		-2	181 271
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 032 885</b>	<b>1 127 128</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-598 198	-957 059
Övriga externa kostnader	7	-75 506	-148 368
Personalkostnader	8	-20 368	-26 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 511	-181 021
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-820 583</b>	<b>-1 312 729</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>212 302</b>	<b>-185 601</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 447	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-61 582	-79 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 135</b>	<b>-79 028</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>152 166</b>	<b>-264 630</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>152 166</b>	<b>-264 630</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	3 532 761	3 659 272
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 532 761</b>	<b>3 659 272</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>3 532 761</b>	<b>3 659 272</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 986	10 559
Övriga fordringar	12	2 524	4 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 771	44 157
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 281</b>	<b>59 473</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 061 326	814 574
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 061 326</b>	<b>814 574</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 122 607</b>	<b>874 047</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 655 368</b>	<b>4 533 318</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 517 437	3 517 437
Fond för yttre underhåll		281 800	185 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 799 237</b>	<b>3 702 637</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 171 109	-2 809 879
Årets resultat		152 166	-264 630
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 018 942</b>	<b>-3 074 509</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>780 295</b>	<b>628 128</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		86 287	86 287
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 287</b>	<b>86 287</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 440 000	3 465 000
Leverantörsskulder		92 776	79 597
Skatteskulder		3 285	3 400
Övriga kortfristiga skulder		-1 990	-1 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	254 715	272 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 788 786</b>	<b>3 818 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 655 368</b>	<b>4 533 318</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Eken No 3 u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	384 078	340 070
Intäktsreduktion	-2 250	-19 666
Årsavgifter, bostäder	605 490	605 488
Övriga intäkter	45 567	201 236
<b>Summa</b>	<b>1 032 885</b>	<b>1 127 128</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	20 396	3 998
Fastighetsskötsel	42 471	65 728
Snöskottning	3 125	26 333
Städning	38 083	46 915
<b>Summa</b>	<b>104 075</b>	<b>142 974</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	8 315	0
Reparationer	54 838	365 827
<b>Summa</b>	<b>63 153</b>	<b>365 827</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	42 761	29 073
Sophämtning	30 412	29 878
Uppvärmning	171 257	212 092
Vatten	54 584	50 185
<b>Summa</b>	<b>299 014</b>	<b>321 228</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	11 626	23 252
Bredband/Kabeltv	11 686	0
Fastighetsförsäkringar	27 237	26 041
Fastighetsskatt	63 063	59 900
Kabel-TV	18 344	17 837
<b>Summa</b>	<b>131 956</b>	<b>127 030</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3 824	0
Juridiska kostnader	0	16 250
Kameral förvaltning	35 576	34 792
Revisionsarvoden	8 494	8 494
Övriga förvaltningskostnader	27 612	88 832
<b>Summa</b>	<b>75 506</b>	<b>148 368</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	4 868	6 281
Styrelsearvoden	15 500	20 000
<b>Summa</b>	<b>20 368</b>	<b>26 281</b>
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	61 582	78 984
Övriga räntekostnader	0	44
<b>Summa</b>	<b>61 582</b>	<b>79 028</b>
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	6 401 643	6 401 643
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 401 643</b>	<b>6 401 643</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 742 371	-2 561 350
Årets avskrivning	-126 511	-181 021
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 868 882</b>	<b>-2 742 371</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 532 761</b>	<b>3 659 272</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>213 700</i>	<i>213 700</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 340 000	13 826 000
Taxeringsvärde mark	33 705 000	28 646 000
<b>Summa</b>	<b>50 045 000</b>	<b>42 472 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	253 721	253 721
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>253 721</b>	<b>253 721</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-253 721	-253 721
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-253 721</b>	<b>-253 721</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 524	4 757
<b>Summa</b>	<b>2 524</b>	<b>4 757</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	5 813
Försäkringspremier	6 894	6 555
Förvaltning	16 294	14 517
Kabel-TV	5 077	4 586
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 506	12 686
<b>Summa</b>	<b>38 771</b>	<b>44 157</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-02-10	3,33 %	1 840 000	1 865 000
Stadshypotek	2023-02-10	3,33 %	800 000	800 000
Stadshypotek	2023-02-17	3,48 %	800 000	800 000
<b>Summa</b>			<b>3 440 000</b>	<b>3 465 000</b>

*Varav kortfristig del* 3 440 000

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
El	6 327	4 829
Förutbetalda avgifter/hyror	180 760	173 844
Löner	18 800	18 800
Sociala avgifter	5 907	5 907
Städning	3 416	3 375
Uppvärmning	0	31 579
Utgiftsräntor	15 680	12 064
Vatten	10 156	8 385
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 669	3 853
<b>Summa</b>	<b>254 715</b>	<b>272 636</b>

  

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 520 000	3 520 000
<b>Summa</b>	<b>3 520 000</b>	<b>3 520 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Pamela Nordqvist Clark  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Lars Björkman  
Styrelsesuppleant

\_\_\_\_\_  
Jonas Berglöf  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Julia Andersson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Revisor