

# Årsredovisning 2022



## Brf Balustraden 3

Org nr 769631-6129

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Balustraden 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

#### Föreningens byggnad

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 1 februari 2016 och har sitt säte i Stockholms kommun. Senaste registrerade stadgar samt ekonomiska plan av Bolagsverket är 15 november 2017. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm Balustraden 3. Fastighetens byggnadsår är 1942 med värdeår 2017 och består av 1 huskropp med 27 lägenheter och har adressen Arkadvägen 14 och 16 i Stockholm.

Fastighetens totalyta är enligt ekonomisk plan 1 162 kvm, varav 1 162 kvm avser lägenhetsyta.

#### Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 57 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 000 000 kr och markvärdet är 19 000 000 kr. Värdeår är 2017.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

#### Försäkring

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Länsförsäkringar vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

### Yttre fond

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll ska anpassas utifrån föreningens upprättade underhållsplan. Om underhållsplan inte är upprättad ska föreningen årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

### Antalet anställd

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Svartsjö Kristina Elmström Eurén Julia Engel	Ordförande Sekreterare
Suppleant	Angel Jia William Throedsson	
Revisor	Erik Davidsson, Borevision	

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten samt en föreningsstämma den 2 Juni.

Året inleddes med stora problem med brist på varmvatten, mycket tid för styrelsen gick åt till detta och styrelsen beslutade med hjälp av fastighetsförvaltaren om att byta ut alla backventiler i samtliga duschblandare. Trots denna åtgärd blev det inte bättre och BK fastighetsservice beslutade då om att byta ut ställdonet, efter detta gjorts var felet åtgärdat.

Under året har ytterligare två lån flyttats över till SBAB då räntebindningstiden gått ut, vid tillfället för flytten delade styrelsen upp ett av lånen i två delar för att kunna ha en viss del rörlig, vid årets slut har föreningen alltså fyra lån hos SBAB och ett kvar hos SEB som löper ut i Januari 2023.

På årets sista styrelsemöte i November beslutade även vi i styrelsen att höja avgifterna från och med årsskiftet med 10% detta främst p.g.a. ökade räntekostnader.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 38 medlemmar.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt



har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	446	953	894	890
Resultat efter finansiella poster	-664	-538	-785	-253
Soliditet (%)	84,0	84,1	84,2	84,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 570 000	290 400	-2 031 957	-537 984	<b>85 290 459</b>
Disposition av föregående års resultat:		114 000	-651 984	537 984	<b>0</b>
Årets resultat				-664 405	<b>-664 405</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 570 000</b>	<b>404 400</b>	<b>-2 683 941</b>	<b>-664 405</b>	<b>84 626 054</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-2 683 941
årets förlust	-664 405
	<b>-3 348 346</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	171 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-4 807
i ny räkning överföres	-3 514 539
	<b>-3 348 346</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	943 243	952 724
Övriga rörelseintäkter	3	2 850	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>946 093</b>	<b>952 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-433 192	-405 308
Övriga externa kostnader	5	-105 920	-71 983
Personalkostnader	6	-35 483	-35 482
Avskrivningar		-715 227	-715 227
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 289 822</b>	<b>-1 227 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-343 729</b>	<b>-275 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 676	-262 709
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-320 676</b>	<b>-262 709</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-664 405</b>	<b>-537 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-664 405</b>	<b>-537 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-664 405</b>	<b>-537 984</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	100 179 270	100 894 497
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 179 270</b>	<b>100 894 497</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 179 270</b>	<b>100 894 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	478 830	491 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 108	35 217
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>513 938</b>	<b>526 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>513 938</b>	<b>526 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 693 208</b>	<b>101 421 012</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		87 570 000	87 570 000
Fond för yttre underhåll		404 400	290 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 974 400</b>	<b>87 860 400</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 683 941	-2 031 957
Årets resultat		-664 405	-537 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 348 346</b>	<b>-2 569 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 626 054</b>	<b>85 290 459</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 263 028	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 263 028</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 635 736	10 937 000
Leverantörsskulder		43 719	38 470
Övriga skulder		16 583	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	108 088	155 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 804 126</b>	<b>11 130 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 693 208</b>	<b>101 421 012</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	927 299	927 315
Betalningspåminnelse	120	0
Avgift andrahandsupplåtelse	1 610	9 178
Hysesint, övr objekt ej moms	14 200	16 227
Öres- och kronutjämning	14	4
	<b>943 243</b>	<b>952 724</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övr ej momspl ers. och intäkt	2 850	0
	<b>2 850</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetskötsel	25 658	24 374
Trädgårdsskötsel	24 195	22 250
Städning grundavtal	34 548	31 876
Klottersanering	7 750	3 328
Fastighetsel	37 368	29 583
Fjärrvärme	131 605	143 359
Vatten- och avlopp	20 477	18 845
Avfallshantering	15 445	14 778
Fastighetsförsäkring	23 598	22 993
Bredband	42 800	46 980
Reparationer	64 941	46 942
Planerat underhåll	4 808	0
	<b>433 193</b>	<b>405 308</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Inkasso- och KFM-avgifter	0	180
Revisionsarvode extern revisor	23 000	15 875
Ek förvaltning	54 368	48 344
Bankkostnader	780	119
Övriga förvaltningskostnader	0	6 765
Avgifter Bolagsverket	800	700
Förbrukningsmaterial	1 696	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	800	0
Juridisk konsultation	10 138	0
Medlem/föreningsavg, avdragsg	4 930	0
Övr ext kostnader	9 094	0
Förseningsavgifter	314	0
	<b>105 920</b>	<b>71 983</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	27 000	27 000
Sociala avgifter på arvoden	8 483	8 482
	<b>35 483</b>	<b>35 482</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 522 686	71 522 686
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 522 686</b>	<b>71 522 686</b>
Ingående avskrivningar	-2 920 308	-2 205 081
Årets avskrivningar	-715 227	-715 227
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 635 535</b>	<b>-2 920 308</b>
Mark	32 292 119	32 292 119
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 292 119</b>	<b>32 292 119</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 179 270</b>	<b>100 894 497</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2	2
Avräkningkonto	478 828	491 296
	<b>478 830</b>	<b>491 298</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	3,21	2023-03-28	4 620 000	4 620 000
SEB	1,88	2023-01-28	5 000 000	5 000 000
SBAB	3,33	2025-07-09	3 147 250	837 000
SBAB	3,17	2024-07-09	3 131 514	5 480 000
			<b>15 898 764</b>	<b>15 937 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			9 635 736	10 937 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 15 736 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 620 000 kr



**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupen el	4 437	5 285
Upplupet vatten	5 485	4 729
Upplupen sophantering	4 276	4 300
Upplupen reparation	0	12 379
Upplupen värme	20 754	20 260
Upplupet revisionsarvode	20 000	14 500
Övriga upplupna kostnader	1 696	0
Förutb hyror/avgifter	47 746	84 669
Upplupna räntekostnader	3 694	8 899
	<b>108 088</b>	<b>155 021</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 600 000	19 600 000
	<b>19 600 000</b>	<b>19 600 000</b>

Stockholm 2023

Andreas Svartsjö  
Ordförande

Kristina Elmström Eurén

Julia Engel

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson  
Revisor  
Borevision





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Balustraden\_3.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-12 16:06:55

Dokumentet är undertecknat av:

 Ove Andreas Svartsjö (19880409XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-04 09:27:49
 Kristina Elmström Eurén (19900116XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-04 11:33:29
 Julia Engel (19990509XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 09:01:12
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2023-04-12 16:06:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Balustraden\_3.pdf (1782569 byte)

238E1C2F8AD76BE1DD3D2E3E3E588588326E6BB6180481DC4909C1C2DD720A8ED4AA195CBB2FC199329F  
BB2CE6A2BC47F688DC956DA805D68EF6124EEED92110

<https://esign.summera.support/verify>