

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Handboken 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Martin Thomsen	Ordförande
Carina Thagesdotter Fernström	Ledamot
Anna Larsson	Ledamot
Christian Mannerstråle	Ledamot
Fredrik Marner	Ledamot

Kerstin Birgitta Wennerlund	Suppleant
Ulf Ture Winroth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Klas Åkerlind	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Handboken 3	1981	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

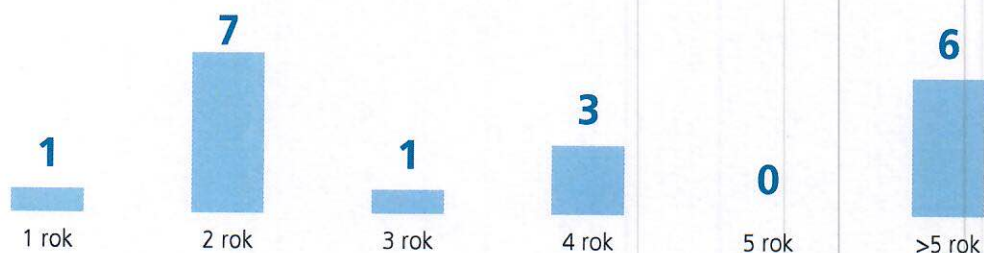
Fastigheten bebyggdes 1944 - 0 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 535 m², varav 1 344 m² utgör boyta och 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Abrahamsbergs Café	72 m ²	2022-10-01
Videobutiken	111 m ²	2022-11-01
Fredrik Marner (förråd)	3 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Källare i 15.
Verkstad	Källare i 15.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar till föreningens samtliga P-platser	2021	Färdigställt
Ommålning, samtliga trapphus	2021	Färdigställt
Ny bergvärmepump	2021	Färdigställt
Fler parkeringsplatser	2020	Färdigställt
Balkongrenovering	2016	Färdigställt
Fönsterren. - nya energiglas	2012	Färdigställt

Planerat underhåll	År
Måla golv i gem. källarutrymmen	2022
Ny låsutrustning ytterdörrar samt till gemensamma utrymmen	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning o trappstädning	Fastighetsägarna

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Vi upprättar vår budget årsvis. Beslut om avgiftshöjningen har fattats under 2021. Detta beror bland annat på att vi förbereder oss för ny avgäld i oktober 2023.

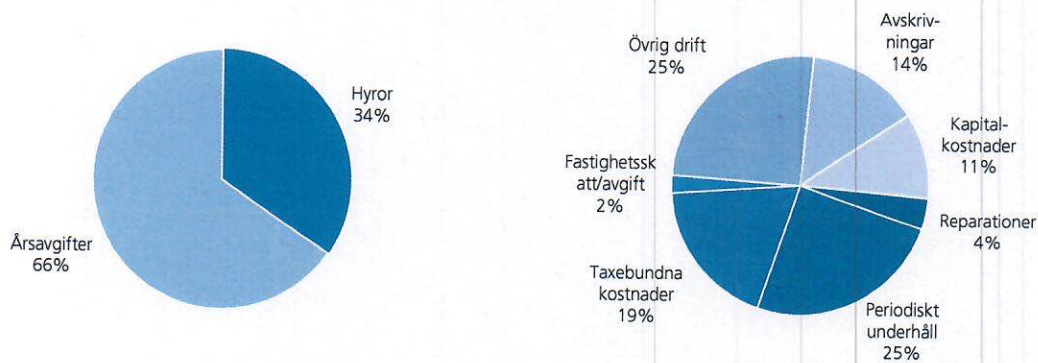
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022-01-01 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022-12-31.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	137 380	236 514
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 089 230	1 063 968
Finansiella intäkter	77	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	206 181
Ökning av långfristiga skulder	916 069	773 760
Ökning av kortfristiga skulder	29 884	0
	2 035 260	2 043 909
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 348 937	938 705
Finansiella kostnader	192 690	191 811
Ökning av materiella anläggningstillgångar	185 935	787 138
Ökning av kortfristiga fordringar	536	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	178 328
	1 728 098	2 095 982
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	444 543	137 380
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	307 163	-99 134

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har stora delar av vår bergvärmeanläggning bytts ut och moderniserats. Blä har ny bergvärmepump installerats. Avsikten är att bergvärmepumpen ska leverera värme och varmvatten under hela året och fjärrvärmesätts in för att klara av perioder med toppförbrukning. Allt i enlighet med vår energirådgivare. Samtliga trapphus är ommålade och ytterdörrar lackerade. Även de som har kvar de ursprungliga trädörrarna som lägenhetsdörr har fått de omlackade på utsidan. Alla parkeringsplatser har också försetts med laddstolpe så att de som hyr p-plats av föreningen kan välja att ladda sin el-/laddhybridbil. OVK-besiktning har också utförts enligt plan. Alla lägenheter är godkända utom en lägenhet i uppgång 15 pga överbyggd ventil i köket. Under året har två lägenheter avyttrats och vi har hälsat två nya "familjer" välkomna. Energideklaration har upprättats enligt plan. Under verksamhetsåret har även gruppavtal med ComHem/Tele 2 gällande bredbandsleverans tecknats där kostnad för standarduppkoppling ingår i avgiften.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	530	530	530	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 215	6 533	5 958	0
Elkostnad/m ² totalyta	44	58	64	0
Värmekostnad/m ² totalyta	127	109	105	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	49	32	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	125	115	0
Soliditet (%)	0	0	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-705	-290	-140	0
Nettoomsättning (tkr)	1 086	1 064	1 050	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m² bostäder och 191 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 270 000	0	0	1 270 000
Uppskrivningsfond	2 639 993	-60 000	0	2 699 993
Kapitaltillskott	465 258	0	0	465 258
Fond för yttre underhåll	151 394	26 010	0	125 384
S:a bundet eget kapital	4 526 645	-33 990	0	4 560 635
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 757 474	-26 010	-230 277	-4 501 187
Årets resultat	-705 386	-705 386	290 277	-290 277
S:a ansamlad förlust	-5 462 860	-731 396	60 000	-4 791 464
S:a eget kapital	-936 215	-765 386	60 000	-230 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-705 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 731 464
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 010
summa balanserat resultat	-5 462 860

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 462 860
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 086 127	1 063 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 103	0
Summa rörelseintäkter		1 089 230	1 063 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 250 080	-793 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 857	-144 811
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 067	-223 730
Summa rörelsekostnader		-1 602 003	-1 162 435
RÖRELSERESULTAT		-512 773	-98 466
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 690	-191 811
Summa finansiella poster		-192 613	-191 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-705 386	-290 277
ÅRETS RESULTAT		-705 386	-290 277

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,11	8 536 843	8 603 974
Summa materiella anläggningstillgångar	8 536 843	8 603 974
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 536 843	8 603 974
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 516	9 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	465 432	145 283
Summa kortfristiga fordringar	474 948	155 199
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	12 050
Summa kassa och bank	0	12 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	474 948	167 249
SUMMA TILLGÅNGAR	9 011 790	8 771 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 270 000	1 270 000
Uppskrivningsfond		2 639 993	2 699 993
Kapitaltillskott		465 258	465 258
Fond för yttre underhåll	Not 10	151 394	125 384
Summa bundet eget kapital		4 526 645	4 560 635
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 757 474	-4 501 187
Årets resultat		-705 386	-290 277
Summa ansamlad förlust		-5 462 860	-4 791 464
SUMMA EGET KAPITAL		-936 215	-230 829
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	9 697 049	8 780 980
Leverantörsskulder		63 628	38 511
Skatteskulder		2 425	4 634
Övriga skulder		49 895	52 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	135 008	125 143
Summa kortfristiga skulder		9 948 005	9 002 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 011 790	8 771 223

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	25-50 år	25-50 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	712 025	712 056
Hyror lokaler	321 328	320 112
Hyror garage/parkering	0	25 200
Hyror parkering	50 750	6 600
Hyror förråd	2 000	0
Öresutjämning	24	0
	1 086 127	1 063 968

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 103	0
	3 103	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 125	57 178
	Fastighetsskötsel beställning	29 641	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 750	0
	Städning entreprenad	29 668	22 492
	Städning enligt beställning	1 075	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 050	0
	Myndighetstillsyn	11 250	0
	Garage/parkering	3 462	0
	Gård	5 163	1 526
	Förbrukningsmateriel	508	399
	Brandskydd	1 812	0
		161 504	81 595
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	57 469
	Lokaler	1 725	3 585
	Tvättstuga	14 854	0
	Sophantering/återvinning	0	69 320
	Lås	14 349	4 157
	VVS	18 655	13 756
	Värmeanläggning/undercentral	2 698	0
	Elinstallationer	1 300	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 374	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 219	0
		69 174	148 287
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	138 750	0
	Värmeanläggning	309 231	0
		447 981	0
	Taxebundna kostnader		
	El	68 051	89 403
	Värme	194 797	167 536
	Vatten	60 657	75 928
	Sophämtning/renhållning	13 197	2 657
		336 702	335 524
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 982	73 317
	Tomträttsavgäld	90 100	112 625
	Kabel-TV	0	4 595
	Bredband	49 144	0
		196 226	190 537
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 492	37 952
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 250 080	793 895

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Representation ej avdragsgill	0	9 885
	Revisionsarvode extern revisor	0	24 431
	Föreningskostnader	1 285	0
	Styrelseomkostnader	7 430	12 525
	Fritids- och trivselkostnader	1 556	1 829
	Förvaltningsarvode	42 968	70 990
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 250
	Administration	27 164	20 068
	Konsultarvode	13 420	0
	Föreningsavgifter	5 034	0
	Övriga driftskostnader	0	1 832
		98 857	144 811

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	150 611	150 611
	Förbättringar	42 456	13 119
	Uppskrivning byggnad	60 000	60 000
		253 067	223 730

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 143 819	7 356 681
	Nyanskaffningar	185 935	787 138
	Utgående anskaffningsvärde	8 329 754	8 143 819
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 000 000	3 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-60 000	-60 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-300 000	-240 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	2 640 000	2 700 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 239 845	-2 076 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-193 067	-163 730
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 432 912	-2 239 845
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 536 843	8 603 974
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 010 680	1 010 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 920 000	12 920 000
	Taxeringsvärde mark	14 503 000	14 503 000
		27 423 000	27 423 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 200 000	26 200 000
	Lokaler	1 223 000	1 223 000
		27 423 000	27 423 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	20 889	19 953
	Klientmedel hos SBC	278 500	125 330
	Räntekonto hos SBC	166 043	0
		465 432	145 283
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	125 384	146 435
	Reservering enligt stadgar	26 010	26 010
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-47 061
	Vid årets slut	151 394	125 384

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	1 200 000	1 200 000	2022-01-26
Handelsbanken	1,400 %	223 596	226 324	2022-02-24
Handelsbanken	1,400 %	502 500	508 500	2022-01-07
Handelsbanken	1,400 %	800 000	800 000	2022-03-29
Handelsbanken	1,400 %	950 000	0	2022-02-28
Handelsbanken	1,350 %	3 068 559	3 076 250	2022-07-30
Handelsbanken	1,400 %	400 000	400 000	2022-03-15
Handelsbanken	1,400 %	500 000	500 000	2022-02-24
Handelsbanken	1,400 %	450 000	450 000	2022-01-26
Handelsbanken	1,400 %	1 602 394	1 619 906	2022-02-17
Summa skulder till kreditinstitut		9 697 049	8 780 980	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		9 697 049	-8 780 980	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 421 220 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	9 717 900	8 800 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	19 010	28 247
Avgifter och hyror	115 998	96 896
	135 008	125 143

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

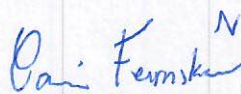
Beslut har fattats att under året färdigställa en långsiktig underhållsplan. Beräknas utföras under Q2 2022. Ytterdörrarna kommer förses med ny låsanordning. Arbetet är planerat att påbörjas och avslutas under Q1 2022. Enligt fastställd handlingsplan har vi följande åtgärder planerade och beslutade: Färdigställande av gården, upprättande av underhållsplan, omförhandling av våra hyresavtal, revidera stadgar, hemsida för BRF Handboken 3, målning av källargolv samt bättring av flagande färg på fönsterblecken i söderläge. Dock kommer inga kostnadskrävande projekt påbörjas innan resultatet av underhållsplanen är klar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 31/5 2022



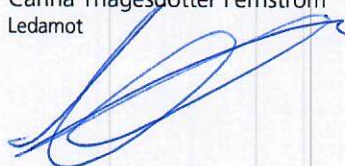
Martin Thomsen
Ordförande



Carina Thagesdotter Fernström
Ledamot



Anna Larsson
Ledamot



Christian Mannerstråle
Ledamot



Fredrik Marner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2022



Klas Åkerlind
Intern revisor