

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Biet 3

769611-8988

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Biet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2005. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-13.

Föreningens fastighet

Registreringsbeteckning Biet 3
Adress Kalmgatan 2-6, Olaus Magnus väg 17A-17C, 121 45 Johanneshov
Byggår 1936, ombyggnadsår 1992
Bostadslägenheter 19, yta 728 kvm
Lokaler 3 st, yta 431 kvm
Tomtareal 964 kvm
Ägarstatus tomträtt
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Hyresgäster:

Total Fasad
Angels Matkompaniet
Skillbrand

Teknisk status

Planerade underhåll:

2022	Byte värmecentral
2022	Renovering av trapphus och tvättstuga
2022	Åtgärda OVK-anmärkningar och rensa ventkanaler
2022	Stampolning

Utförda underhåll:

2021	Renovering delar av fasad mot innergård
2020	Ny maskinpark i tvättstuga Ny belysning i trapphusen och ute
2016	Installation av IP-only fibernät
2009	Renoverat ventilationssystemets takfläkt Renoverat samtliga fönster samt installation av energiglas mot gården och bullerglas mot gatan
2006	Rengöring och omålning av taket

Förvaltningsavtal

Typ:	Leverantör:
Bredbrand	A3
Teknisk förvaltning	CFAB
Ekonomisk förvaltning	Brain Accounting AB
Trappstädning	CFAB

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma den 20:e maj 2021:

Rachid Nekrouf	<i>ordförande</i>
André Liptak	<i>ledamot</i>
Adam Kardesoglu	<i>ledamot</i>
Kjell Pettersson	<i>ledamot</i>

Under året har André Liptak gått ut styrelsen pga flytt och Kjell Pettersson har efterträtt som ledamot.

Revisor

Extern revisor är auktoriserad redovisningskonsult Per Lindström på P.S Lindström Konsult AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2021. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Under året har 10 st överlåtelse gjorts.

Föreningens sista hyresrätt har under året sålts.

Föreningen har installerat en digital bokningstavla för tvättstugan genom bokatvättid.se.

Dörrar och utrymmen i fastigheten har skyltats och brandsäkringsåtgärder har gjorts. Brandsläckare har installerats i tvättstugan och styrelserummet.

Låsbart sopnedkast har installerats och alla lås i fastigheten har bytts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	609	1 279	1 196	1 186
Resultat efter finansiella poster	-151	274	288	235
Soliditet (%)	57,2	53,0	52,6	52,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 832 699		1 251 269	-13 261	274 072	11 344 779
Ökning av insatskapital	601 916	1 698 084				2 300 000
Disposition av föregående års resultat:			62 217	211 855	-274 072	0
Årets resultat					-150 982	-150 982
Belopp vid årets utgång	10 434 615	1 698 084	1 313 486	198 594	-150 982	13 493 797

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	198 594
årets förlust	-150 982
	47 612

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	62 217
i ny räkning överföres	-14 605
	47 612

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Hysesintäkter		608 726	562 279
Årsavgifter		601 301	661 025
Övriga rörelseintäkter		226 927	55 924
Summa rörelseintäkter		1 436 954	1 279 228
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-736 994	-595 691
Fastighetsadministration	4	-638 860	-185 805
Personalkostnader	5	-51 584	-31 211
Avskrivningar		-103 449	-101 725
Summa rörelsekostnader		-1 530 887	-914 432
Rörelseresultat		-93 933	364 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 049	-90 900
Summa finansiella poster		-57 049	-90 724
Resultat efter finansiella poster		-150 982	274 072
Resultat före skatt		-150 982	274 072
Årets resultat		-150 982	274 072

Bostadsrättsföreningen Biet 3
Org.nr 769611-8988

5 (11)

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	18 891 078	18 968 938
Förbättringar och inventarier	7	187 950	198 296
	8	87 734	102 977
Summa materiella anläggningstillgångar		19 166 762	19 270 211
Summa anläggningstillgångar		19 166 762	19 270 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar			
Fordringar hos medlemmar		0	6 281
Övriga fordringar		6 902	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	111	1 344
		171 470	31 022
Summa kortfristiga fordringar		178 483	38 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank			
Summa kassa och bank		4 264 939	2 085 155
Summa omsättningstillgångar		4 443 422	2 123 802
SUMMA TILLGÅNGAR		23 610 184	21 394 013

Bostadsrättsföreningen Biet 3
Org.nr 769611-8988

6 (11)

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 132 699	9 832 699
Yttre fond	1 313 486	1 251 269
Summa bundet eget kapital	13 446 185	11 083 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	198 594	-13 261
Årets resultat	-150 982	274 072
Summa fritt eget kapital	47 612	260 811
Summa eget kapital	13 493 797	11 344 779

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 374 736	9 394 736
Summa långfristiga skulder		9 374 736	9 394 736

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		91 497	29 619
Skatteskulder		129 652	128 094
Övriga skulder		305 677	311 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	214 825	185 209
Summa kortfristiga skulder		741 651	654 498

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 23 610 184 21 394 013

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.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsperiod används, följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	0,5
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	601 301	668 067
Hyror bostäder	39 728	59 592
Hyror lokaler	540 896	511 135
Fastighetsskatt	37 392	37 392
Övriga intäkter	217 637	3 042
	1 436 954	1 279 228

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	57 040	47 298
Snöskottning	20 921	4 913
Trädgårdsskötsel	3 673	0
Städning	48 149	64 570
Reparationer och underhåll	67 638	-6 651
Fastighetsel	26 794	23 787
Fjärrvärme	234 006	215 518
Vatten & avlopp	54 241	50 525
Sophämtning	9 911	7 367
Tomträttsavgäld	77 000	77 000
Kabel-TV	49 708	18 914
Fastighetsförsäkring	22 801	22 157
Fastighetsskatt	65 111	64 541
Besiktningkostnader	0	5 751
	736 993	595 690

Not 4 Fastighetsadministration

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	84 148	46 692
Konsultarvoden	519 688	73 113
Revisionsarvoden	7 514	7 514
Bankkostnader	2 578	1 080
Övriga förvaltningskostnader	13 685	57 406
Kundförlust	11 247	0
	638 860	185 805

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	40 704	23 749
Sociala avgifter	10 880	7 462
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	51 584	31 211

Not 6 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 185 500	15 571 908
Mark		4 613 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 185 500	20 185 500
Ingående avskrivningar	-1 216 562	-1 138 702
Årets avskrivningar	-77 860	-77 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 294 422	-1 216 562
Utgående redovisat värde	18 891 078	18 968 938
Taxeringsvärden byggnader	10 292 000	10 292 000
Taxeringsvärden mark	10 447 000	10 447 000
	20 739 000	20 739 000

Varav mark 4 613 592 kr

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 296	0
Inköp	0	206 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 296	206 918
Årets avskrivningar	-10 346	-8 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 346	-8 622
Utgående redovisat värde	187 950	198 296

Not 8 Förbättringar och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	309 575	309 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 575	309 575
Ingående avskrivningar	-206 599	-191 356
Årets avskrivningar	-15 243	-15 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 842	-206 599
Utgående redovisat värde	87 733	102 976

Bostadsrättsföreningen Biet 3
Org.nr 769611-8988

10 (11)

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 682	7 437
Förutbetald tomträttsavgäld	19 250	23 585
Övriga förutbetalda kostnader o Upplupna intäkter	144 538	
	171 470	31 022

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån 2857614487	0,488% ränta	-1 394 736
Lån 2750608453	0,640% ränta	-3 980 000
Lån 2750608479	0,523% ränta	-4 000 000
	-9 374 736	-9 394 736

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	153 528	127 030
Upplupen låneränta	4 555	6 656
Upplupen revisionskostnad	7 000	7 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	31 876	24 770
Upplupen elkostnad	0	1 553
Upplupen kostnad vatten & sophämtning	10 381	9 888
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	8 312
Upplupen kostnad Brain	7 486	
	214 826	185 209

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Hyresgästen Angels Matkompaniet (Lika smak) har överlåtit sitt kontrakt och en avstyckning av lokalen har gjorts. Under början på januari tillträder två nya hyresgäster varav den ena startar ett café i hörnlokalen, för resterande del fortsätter det vara en matbutik. Föreningen har inga vakanser i uthyrningsbara lokaler.

-Föreningen har amorterat 2 500 000 kr av sina fastighetslån.

-Trapphusrenovering planeras till början av året.

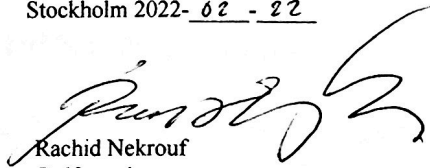
-Byte av värmecentral planeras till början av året.

Bostadsrättsföreningen Biet 3
Org.nr 769611-8988

11 (11)

Underskrifter


Stockholm 2022- 02 - 22


Rachid Nekrouf
Ordförande


Adam Olofsson Kardesoglu

Kjell Pettersson


Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 03 - 06


Per Lindström
Auktoriserad redovisningskonsult

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Biet 3

Org.nr 769611-8988

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Biet 3 för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planterat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Slite 2022-03-06


Per Lindström
Redovisningskonsult
Av SRF Redovisningskonsult