

BRF LÄGRET 3

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



BygHhUrB9-By-131rB5

Årsredovisning för

# Brf Lägret 3

716419-5161

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Lägret 3 (716419-5161) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-04-08 hos Bolagsverket.

Föreningens har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Bostadsrättsföreningen förvärvade 2008-02-28 fastigheten Lägret 3 (Torstenssonsgatan 10 och 10 A).

Fastigheten Lägret 3 byggdes år 1896. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
30	lägenheter, bostadsrätt	2363
2	lokaler, hyresrätt	58 (44 kvm samt 14 kvm)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Den då valda styrelsen har under verksamhetsåret utgjorts av:

Per Myrehed	Ordförande
Fabian Lindesjö	Ledamot
Birgitta Sophiades-Norberg	Ledamot
Per Starrsjö	Ledamot, kassör
Sara Hag	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden varav 7 under kalenderåret 2021 och 4 under 2022.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Tidigare vald revisor samt revisorssuppleant genom BoRevision AB kvarstår.

Avgifterna höjdes senast den 2018-07-01 och då med 10 procent.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2009	Re-lining av samtliga VA-stammar i gathus samt gårdshus
2009	Horisontella stammar i källaren bytts, samt vissa vertikala stammar
2009	Byte av elstigare i gathus samt gårdshus
2010	Renovering av tvättstuga
2011	Fönsterbyte till treglasfönster i gårdshus
2012	Fönsterrenovering trapphus gathus samt gårdshus
2012	Byggnation av sophus
2013	Försäljning av råvindar i gathus samt gårdshus
2013	Installation av bergvärme
2013	Trapphusrenovering gathus samt gårdshus
2014	Ny hissinstallation gårdshus
2014	Renovering av källare i gathus samt gårdshus
2014	Nytt plåttak gathus samt gårdshus i samband med vindsbyggnationer.
2015	Renovering av fönster gathus
2015	Installation av Ownit bredband i samtliga lägenheter
2015	Renovering och projektering av innergård
2016	Renovering av hiss i gathus
2017	Renovering av samtliga entrédörrar
2017	Installation av kodlås på samtliga entréer
2018	Renovering av hästgång samt mur på innergård
2018	Byte av nyckelsystem till enhetligt system
2018	Förbättringsåtgärder ventilation för godkänd OVK i gathus
2018	Installation av el samt invändig målning av lilla gårdshuset
2018	Installation av ny belysning i hästgång samt på bakgården
2018	Inköp av nya trädgårdsgrupper
2019	Förbättringar och installation av ventilation i gat- och gårdshus.
2020	Ventilation i gat- och gårdshus slutförd med godkänd OVK i gårdshuset
2021	OVK godkänd för gathuset. Snörasskydd monterade på hustaken

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett torkskåp till tvättstugan installerades och en ny tvättmaskin köptes in för att ersätta en gammal
- Godkänd OVK i gathuset 2021
- Bytte leverantör för service av hissarna och för underhåll av bergvärmesystemet
- Plombering av trasig golvbrunn i gathusets källare till följd av problematik med råttor
- Pågående förbättringsåtgärder i hyreslokal för att få bort dålig lukt

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48. Genom sex överlåtelser under året har 13 nya medlemmar beviljats medlemskap och 13 stycken utträtt föreningen. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar fortfarande 48.

## Avtal

Föreningens avtal under verksamhetsåret:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsskötsel på avrop: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Serviceavtal värmepumpanläggning: Vi värmer Sverige AB (ersatte Fastighetsägarna Service Stockholm AB den 12 oktober 2021)

Lokalvård: Evelinas Städ Aktiebolag

Hisskötsel: Elevate Stockholm AB (ersatte Stockholms Hisservice AB den 23 februari 2022)

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 227	1 234	1 173	1 049
Resultat efter fin. poster (tkr)	-680	-613	-550	-1340
Soliditet (%)	96,1	96,5	97,8	97,7

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	61 616 111	8 437 708	721 239	-9 473 392	-613 172	60 688 494
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			221 175	-221 175		
Balanseras i ny räkning				-613 172	613 172	
Årets resultat					-679 575	-679 575
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 616 111</b>	<b>8 437 708</b>	<b>942 414</b>	<b>-10 307 739</b>	<b>-679 575</b>	<b>60 008 919</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-10 307 739
Årets resultat	-679 575
<b>Totalt</b>	<b>-10 987 314</b>
Avsättning till yttre fond enl stadgar	277 278
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-70 142
Balanseras i ny räkning	-11 194 450
<b>Summa</b>	<b>-10 987 314</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 226 880	1 234 090
Övriga rörelseintäkter		1 026	43 448
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 227 906</b>	<b>1 277 538</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 207 142	-1 142 382
Övriga externa kostnader	4	-24 003	-72 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-699 600	-699 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 930 745</b>	<b>-1 914 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-702 839</b>	<b>-636 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 264	51 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 000	-28 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>23 264</b>	<b>23 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-679 575</b>	<b>-613 172</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-679 575</b>	<b>-613 172</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-679 575</b>	<b>-613 172</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	61 833 988	62 533 588
Pågående nyanläggningar		-	40 505
Summa materiella anläggningstillgångar		61 833 988	62 574 093
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		61 833 988	62 574 093
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 117	6 217
Övriga fordringar	6	520 154	257 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 269	61 503
Summa kortfristiga fordringar		581 540	324 892
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		581 540	324 892
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		62 415 528	62 898 985



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 616 111	61 616 111
Upplåtelseavgifter		8 437 708	8 437 708
Fond för yttre underhåll		942 414	721 239
Summa bundet eget kapital		70 996 233	70 775 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 307 739	-9 473 392
Årets resultat		-679 575	-613 172
Summa fritt eget kapital		-10 987 314	-10 086 564
<b>Summa eget kapital</b>		60 008 919	60 688 494
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		110 775	35 218
Skatteskulder		4 299	4 043
Övriga skulder		9 657	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 878	171 230
Summa kortfristiga skulder		2 406 609	2 210 491
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		62 415 528	62 898 985

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,6%	(1,6%)
Ombyggnad	2%	(2%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	988 432	994 634
Hyror	232 265	222 060
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 181	8 014
Övriga hyresintäkter	2	9 382
	<b>1 226 880</b>	<b>1 234 090</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	11 587	35 861
Städning	52 000	48 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 103	173 819
Trädgårdsskötsel	-	1 460
Sotning	-	9 720
Reparationer	183 119	142 206
El	346 027	182 962
Uppvärmning	68 866	57 350
Vatten	60 019	53 993
Sophämtning	52 917	46 113
Försäkringspremie	37 067	35 647
Fastighetsavgift bostäder	43 770	42 870
Fastighetsskatt lokaler	4 260	4 260
Övriga fastighetskostnader	77 110	96 458
Kabel-tv/Bredband/IT	69 169	71 977
Förvaltningsarvode ekonomi	47 259	45 581
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 626	7 106
Panter och överlåtelse	7 141	1 478
Juridiska åtgärder	23 537	19 600
Övriga externa tjänster	9 423	9 818
	<b>1 137 000</b>	<b>1 086 279</b>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	69 444	56 103
Lås	698	-
	<b>70 142</b>	<b>56 103</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 207 142</b>	<b>1 142 382</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 128	1 780
Konsultarvode	-	52 448
Besiktnings- och utredningskostnader	3 750	-
Revisionsarvode	19 125	18 250
<b>Summa</b>	<b>24 003</b>	<b>72 478</b>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 056 500	20 056 500
-Ombyggnad	19 103 289	17 564 914
-Mark	30 084 750	30 084 750
Årets nyanläggning Balkong	-	1 538 375
	<u>69 244 539</u>	<u>69 244 539</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 710 951	-6 011 352
-Årets avskrivning enligt plan	-699 600	-699 599
	<u>-7 410 551</u>	<u>-6 710 951</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 833 988</b>	<b>62 533 588</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	26 426 000	26 426 000
Mark	<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
	92 426 000	92 426 000
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	<u>426 000</u>	<u>426 000</u>
	92 426 000	92 426 000

### Not 6 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 768	97 554
Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna Service AB	<u>513 386</u>	<u>159 617</u>
	<b>520 154</b>	<b>257 171</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	Rörligt	0,95%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	Rörligt	0,95%	<u>1 000 000</u>		-
			<b>2 000 000</b>		<b>1 000 000</b>
Varav kortfristig del			2 000 000		

## Övriga noter

### Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut	3 338 000	3 338 000
Uttagna pantbrev som är obelånade	<u>2 570 000</u>	<u>2 570 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 908 000</b>	<b>5 908 000</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm 2022 - -

Per Myrehed  
Ordförande

Per Starrsjö  
Ledamot

Fabian Lindesjö  
Ledamot

Birgitta Sophiades Norberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - -

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2022 08:59

SENT BY OWNER:

Erika Von Sydow · 26.04.2022 13:49

DOCUMENT ID:

By-I3IrB5

ENVELOPE ID:

BygHhUrB9-By-I3IrB5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Lägret 3.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Birgitta C A Sophiades Norberg</b> sophiades08@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 14:02 26.04.2022 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/09/1950) IP: 82.183.46.76
<b>FABIAN LINDESJÖ</b> fabian.lindesjo@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 14:02 26.04.2022 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/06/1978) IP: 82.183.46.70
<b>Per Anders Ingvar Myrehed</b> per@myrehed.com	Signed Authenticated	26.04.2022 14:58 26.04.2022 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/11/1959) IP: 84.217.77.196
<b>PER STARRSJÖ</b> p.starrsjo@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 18:02 26.04.2022 18:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/07/1960) IP: 217.115.45.126
<b>Jörgen Götehed</b> jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	27.04.2022 08:59 26.04.2022 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1962) IP: 213.88.193.76

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed