

BRF FURIEN 3



Årsredovisning 2022





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 resultatet 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.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-10
Upplýsningar till balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furiren 3 (716403-3974) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 t o m 2022-12-31.

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.

Vi har följande ekonomiska huvudprinciper:

- Vi strävar efter ekonomi i balans

Vi strävar efter god ekonomi i föreningen med ingen eller låg belåning. Ambitionen är att årsavgifterna ska motsvara summan av våra löpande kostnader (exklusive avskrivningar), långsiktigt underhåll samt förbättringsåtgärder.

- Vi ska underhålla fastigheten väl

Föreningen ska kontinuerligt arbeta med en långsiktig underhållsplan för att säkerställa fastighetsskötseln över tid. Långsiktigt underhåll ska budgeteras årligen.

- Föreningen ska inte förvalta överlikviditet över en längre tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket. Som en del i styrelsens löpande arbete pågår en översyn av stadgarna och de avses uppdateras under 2023 i enlighet med gjorda förändringar gällande lagar och regelverk.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och äger fastigheten Furiren 3 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Banergatan 39–41. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter

- 39 lägenheter med bostadsrätt
- 1 hyreslägenhet
- 1 lokal med hyresrätt
- 7 garage varav samtliga hyrs ut till medlemmar i föreningen

Under verksamhetsåret 2022 har föreningen efter skriftlig ansökan beviljat medlemskap till 6 nya medlemmar (fördelat på förvärv av andelar i 3 bostadslägenheter)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brand. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar åtgärder mot skadedjur och ohyra men inte längre momentet bostadsrättstillägg för resp bostadsrätt. Det åligger varje medlem att teckna en sådan obligatorisk bostadsrättstilläggsförsäkring (13§)

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2022-05-31.

Dessförinnan utgjordes styrelsen för perioden 2021-06-07 - 2022-05-31 av:

Anders Lundgren ordförande

David Vincent vice ordförande avflyttad febr-22 från brf

Maria Elofsson	kassör	
Johan Ström	sekreterare	
Niklas Fred	ledamot	
Marianne Werthén	ledamot	
Vitali Grozman	suppleant	
Charlotte Wernlund	suppleant	assist kassör inför överlämning

För perioden efter den ordinarie föreningsstämman 2022-05-31 har styrelsen utgjorts av

Anders Lundgren	ordförande
Tor Bonnier	sekreterare tillika vice ordförande
Charlotte Wernlund	kassör
Marianne Werthén	ledamot

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden och därutöver en frekvent mejlväxling för beredande, beslut och hantering av föreningens löpande ärenden.

Revisor har varit Börje Krafft med Add & Subtract AB som suppleant, båda valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Catharina Lundgren Idh sammankallande samt Johan Badenhorst och Sanna Eliasson

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	I maj genomfördes en obligatorisk OVK i fastighetens alla lägenheter och övriga utrymmen. Protokoll med åtgärds punkter upprättades och det åligger var medlem att själv utföra och bekosta förelagda åtgärds punkter för en fungerande och god ventilation. Styrelsen återkommer om detta i en tänkt samordnad åtgärd med nödvändig målning av ytterfönster m m. En rätt komplicerad vattenskada – även försäkringsmässigt – uppkom i ett badrum under året och berörde även intilliggande lägenhet. Föreningens försäkring i Trygg-Hansa har ersatts med Brandkontoret. Sotning av husets eldstäder genomfördes i mars – alla med godkänt resultat.
2021	Under juli 2021 genomfördes byte av den liggande avloppstammen i källaren samt förbereddes för kommande obligatorisk energideklaration (10 år) samt för "OVK" ventilationsbesiktning och besiktning av husets öppna spisar. I övrigt endast mindre arbeten i spåren av ännu pågående covid19 med begränsningar, och därav fortsatt framförhållning med planering för en större översyn och utveckling av trädgården och garageplan samt målningsarbeten på balkonger och fönster mot gatan som avses slutföras under 2022. Gemensamma utrymmen i bl a källare och tvättstuga ska ses över och åtgärdas med förbättrad energiförbrukning, allmän belysning och ytskikt m m. Utifrån nya krav förbereds sop- och miljöstation för utökad matavfallssortering.
2020/-21	P g a covid19 och succesivt utökade restriktioner har all icke direkt nödvändig verksamhet och underhållsåtgärder etappvis skjutits fram i avvaktan på ett återgående till normala rutiner och tillgänglighet. Åtgärd för byte av en läckande

horisontell avloppstam i källaren har inletts och avses slutföras under sommaren 2021. Intrång av råttor på gården och i del av källaren har åtgärdats av Nomor. Planerade åtgärder är fortsatt bl a översyn av gården med gårdsplan och målningsarbeten på fastighetens fönster mot gatan.

- 2019 Miljötillsyn november 2019
Byte av försäkring från If till Trygg Hansa
Påbörjad process med beläggning av innergården
Ny hyresgäst i källarlokalen
Säkerhetsdörrarna – vissa medlemmar beställde själva ny dörrar från Proloc
Nya entrémattor samt polering av marmorgolvet i entréplanen
- 2018 Upphandling av gemensamt bredband och digital TV till föreningens medlemmar
Rörarbeten i källaren
Installation av ny torktumlare samt reparation av tvättmaskiner i tvättstugan
Renovering av köket i hyresgästens lägenhet

Styrelsen har under 2022 övervägt men inte beslutat om några höjningar av föreningens månadsavgifter för lägenheter och garage. Hyreslägenheten och lokalens hyror höjs baserat på index och avtal. Dock kommer en avgiftshöjning beslutas under 2023 med anpassning till det snabbt förändrade omvärlds- och kostnadsläget för bl a energi och uppvärmning samt för en ökad avsättning till oförutsedda större kostnader för kommande underhåll på fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det oväntade och snabbt förändrade omvärlds- och kostnadsläget för bl a energi och uppvärmning påverkat föreningen, främst genom ökande kostnader för el och uppvärmning.

Tidigare upprätthållna smittskyddsrestriktioner p g a covid19 har succesivt fasats ut under året och läget har normaliserats vad gäller möjligheter att utföra löpande underhålls- och verksamhetsåtgärder

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året fortsatt utförts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året fortsatt utförts av Aphos Förvaltnings AB.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 762	1 761	1 764	1 740
Resultat efter fin. poster (tkr)	-396	-50	97	-83
Soliditet (%)	98,8	99,1	99,1	98,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 713 196	14 798 634	4 173 072	-9 353 867	-50 459	50 280 576
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			367 089	-367 089		
Balanseras i ny räkning				-50 459	50 459	
Årets resultat					-397 308	-397 308
Belopp vid årets ingång	40 713 196	14 798 634	4 540 161	-9 771 415	-397 308	49 883 268

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stryelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-9 771 415
Årets förlust	-397 308
Totalt	-10 168 723
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	547 761
- i ny räkning överföres	-10 716 484
Summa	-10 168 723

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 761 884	1 760 620
Övriga rörelseintäkter	2	19 713	1 970
Summa rörelseintäkter		<u>1 781 597</u>	<u>1 762 590</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 685 503	-1 299 748
Övriga externa kostnader	4	-1 644	-6 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 506	-504 005
Summa rörelsekostnader		<u>-2 179 653</u>	<u>-1 809 978</u>
Rörelseresultat		<u>-398 056</u>	<u>-47 388</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 650	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 627	-3 338
Summa finansiella poster		<u>2 023</u>	<u>-3 071</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-396 033</u>	<u>-50 459</u>
Resultat före skatt		<u>-396 033</u>	<u>-50 459</u>
Skatt		-1 275	-
Årets resultat		<u>-397 308</u>	<u>-50 459</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 824 086	46 316 592
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 824 086	46 316 592
Summa anläggningstillgångar		45 824 086	46 316 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	120
Övriga fordringar	6	3 688 433	562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 223	106 965
Summa kortfristiga fordringar		3 776 656	107 647
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		865 509	4 300 761
Summa kassa och bank		865 509	4 300 761
Summa omsättningstillgångar		4 642 165	4 408 408
SUMMA TILLGÅNGAR		50 466 251	50 725 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 511 830	55 511 830
Fond för yttre underhåll		4 540 161	4 173 072
Summa bundet eget kapital		60 051 991	59 684 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 771 415	-9 353 867
Årets resultat		-397 308	-50 459
Summa fritt eget kapital		-10 168 723	-9 404 326
Summa eget kapital		49 883 268	50 280 576
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 048	52 140
Skatteskulder		188 620	181 505
Övriga skulder		44 614	45 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 701	164 905
Summa kortfristiga skulder		582 983	444 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 466 251	50 725 000

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 20,6 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	0,5-5%	(0,5-5%)
Markanläggning	10%	(10%)
Maskiner & Inventarier (Helt avskrivna)	10-20%	(10-20%)

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.

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 233 220	1 240 027
Hyror	527 321	520 572
Övriga hyresintäkter	1 343	21
Summa	1 761 884	1 760 620

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	4 150	-
Övrigt	15 563	1 970
Summa	19 713	1 970

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	76 155	76 530
Städning	88 089	76 792
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 648	6 424
Trädgårdsskötsel	44 327	45 187
Sotning	13 616	-
Reparationer	157 963	50 601
El	410 377	208 610
Uppvärmning	175 884	118 352
Vatten	63 526	58 461
Sophämtning	100 908	82 950
Försäkringspremie	81 563	97 408
Självrisk	72 400	-
Fastighetsavgift bostäder	60 760	58 360
Fastighetsskatt lokaler	35 870	33 630
Övriga fastighetskostnader	18 501	28 998
Kabel-tv/Bredband/ IT	122 080	120 286
Revisionsarvode	20 488	20 029
Förvaltningsarvode ekonomi	92 957	90 844
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 238
Övriga externa tjänster	6 391	4 573
	1 685 503	1 184 273
Underhåll		
Sopkärl	-	7 350
Byte avlopp källare	-	108 125
	-	115 475
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 685 503	1 299 748

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 644	6 205
Konsultarvode	-	20
Summa	1 644	6 225

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	30 132 905	30 132 905
-Ombyggnad	9 748 778	9 748 778
-Mark	15 578 420	15 578 420
-Markanläggning	442 948	442 948
	55 903 051	55 903 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 586 459	-9 082 454
-Årets avskrivning enligt plan	-492 506	-504 005
	-10 078 965	-9 586 459
Redovisat värde vid årets slut	45 824 086	46 316 592
Taxeringsvärde		
Byggnader	46 763 000	36 635 000
Mark	135 824 000	85 572 800
	182 587 000	122 207 800
Bostäder	179 000 000	1 119 000 000
Lokaler	3 587 000	3 363 000
	182 587 000	1 122 363 000

Not 6 Kassa och bank

	2022	2021
Swedbank	865 509	850 148
Avräkningskonto Fastighetsägarna flyttat till fordringar i år	-	3 450 613
Summa	865 509	4 300 761

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 408 000	29 408 000
Summa ställda säkerheter	29 408 000	29 408 000

Ansvarsförbindelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Övriga ansvarsförbindelser	367 089	367 089
Summa ansvarsförbindelser	367 089	367 089

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Anders Lundgren

Tor Bonnier

Marianne Werthén

Märta Wernlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Börje Krafft