

Årsredovisning

för

BRF Lådkameran 3

769617-0203

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Lådkameran 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan föreningsstämma den 30 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Peter Hasselvik	Ordförande
Sanne Holgersson	
Thomas Bergkvist	
Åsa Fredriksson	
Jonas Lundin	
Malin Oslak	

Suppleanter

Sam Espeland
Peter Berengren
Anna Wahlberg

Ordinarie revisor

Leif G Rantatalo	Allians Revision & Redovisning AB
------------------	-----------------------------------

Valberedning

Lisa Minnhagen	Sammanställande
Emmelie Schubertsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, två i förening

Allmänt om verksamheten

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Lådkameran 3, en tomträtt om 14 577 kvm.

Fastigheten består av 6 huskroppar om 3 våningsplan samt källare med 1-3 portar i varje, i vilken man upplåter bostadsrätter, hyresrätter samt lokaler. Husen uppfördes 1953 och är grönklassade av Stockholms Stadsmuseum för sitt höga kulturhistoriska värde då bebyggelsen är att anse som särskilt värdefullt från historisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

(Mer information om vad detta innebär finns bl.a. på Stockholms Stadsmuseums hemsida)

Fastigheterna är geografiskt belägna i Bandhagen, tillhörande stadsdel Enskede-Årsta-Vantör, Stockholms kommun, och har adressen Skeppstavägen 9-33.

Föreningen bildades 2007-07-11 med syfte att förvärva och sedmera också äga och förvalta fastigheten Stockholm Lådkameran 3. Ombildning till bostadsrättsförening skedde 2010-09-24.

Föreningen har 96 lägenheter med en totalyta om 6 868 kvm, varav 6466 kvm utgör lägenhetsyta, och 402 kvm utgör lokaler. Vid årsskiftet 2022-12-31 var fördelningen 80 bostadsrätter 16 hyresrätter samt 11 hyreslokaler. Föreningen har även 37 parkeringsplatser till sitt förfogande.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rok	18 st
2 Rok	16 st
3 Rok	33 st
4 Rok	30 st

Parkeringsplatser 37 st varav 3 st MC platser

Tidigare 26 st, då Brf Lådkameran tidigare inte ägt rätten till nyttjande av marken där 11 parkerings-platser finns. Dessa 11 p-platser har ej längre korttidskontrakt då markreglering med Stockholm Stad är utförd.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB och den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har utförts av Delagott.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.
Föreningen hade ordinarie årsstämma den 30 maj 2022.

Under året har 5 st överlåtelser skett.
Vid årets slut 2022-12-31 hade föreningen 121 medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen färdigställt arbetet med reliningen i källaren samt startat upp systematiskt brandskyddsarbete med bla rondering i de gemensamma utrymmena. Det har inhandlats brandvarnare till samtliga lägenheter, monterats brandsläckare i tvättstugorna och det har skyltats för bla branddörrar i samtliga källarutrymmen. Vissa fastigheter har fått sina tak rensade från mossor och ett antal döda träd har tagits ned.

Under hösten har föreningen även ombildat en hyresrätt till en bostadsrätt.

Väsentliga händelser 2023

Föreningen planerar en försäljning av den ombildade hyresrätten i början av 2023 samt att det kommer att installeras en batteribackup till kodlåsen på entrédörrar. I övrigt kommer det göras en cykelrensning i de allmänna utrymmena, delas ut brandvarnare till samtliga boenden och rensa dagvattenbrunnarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 578	5 572	5 534	5 531
Resultat efter finansiella poster	-5 930	62	-1 447	-837
Soliditet (%)	74	76	76	75
Kassalikviditet (%)	23	60	49	32
Lån per kvm (kr)	3 265	3 282	3 299	3 545

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal lån per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total boa.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 179 249	17 130 152	1 202 528	-13 024 525	62 283	69 549 687
Disposition av föregående års resultat:				62 283	-62 283	0
Avsättning till underhållsfond			302 082	-302 082		0
Årets resultat					-5 930 262	-5 930 262
Belopp vid årets utgång	64 179 249	17 130 152	1 504 610	-13 264 324	-5 930 262	63 619 425

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 264 324
årets förlust	-5 930 262
	-19 194 586
behandlas så att	
Avsättning till Underhållsfond	204 786
Ianspråkstagande ur underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-19 399 372
	-19 194 586

I enlighet med stadgarnas §54 skall avsättning till yttre underhåll ske med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 578 393	5 571 568
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 578 393	5 571 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 213 565	-3 360 526
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-502 633	-517 400
Personalkostnader	5	-222 466	-151 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 352 845	-1 352 845
Summa rörelsekostnader		-11 291 509	-5 381 947
Rörelseresultat		-5 713 116	189 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30	0
Räntekostnader		-217 176	-127 338
Summa finansiella poster		-217 146	-127 338
Resultat efter finansiella poster		-5 930 262	62 283
Resultat före skatt		-5 930 262	62 283
Årets resultat		-5 930 262	62 283

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	82 866 595	84 171 281
Maskiner och inventarier	8	188 629	236 788
Summa materiella anläggningstillgångar		83 055 224	84 408 069
Summa anläggningstillgångar		83 055 224	84 408 069
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 308	1 654
Övriga fordringar		23 357	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	396 580	246 778
Summa kortfristiga fordringar		469 245	248 799
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 343 942	7 079 816
Summa kassa och bank		2 343 942	7 079 816
Summa omsättningstillgångar		2 813 187	7 328 615
SUMMA TILLGÅNGAR		85 868 411	91 736 684

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 179 249	64 179 249
Upplåtelseavgifter		17 130 152	17 130 152
Fond för yttre underhåll		1 504 610	1 202 528
Summa bundet eget kapital		82 814 011	82 511 929
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 264 324	-13 024 524
Årets resultat		-5 930 262	62 283
Summa fritt eget kapital		-19 194 586	-12 962 242
Summa eget kapital		63 619 425	69 549 687
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 109 375	11 221 875
Förskott från kunder		451	0
Leverantörsskulder		148 855	173 826
Skatteskulder		7 280	12 847
Övriga skulder		46 800	57 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	936 225	721 078
Summa kortfristiga skulder		12 248 986	12 186 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 868 411	91 736 684

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 930 262	62 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 352 845	1 352 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 577 417	1 415 128
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-47 654	10 986
Förändring av kortfristiga fordringar	-172 792	-5 195
Förändring av leverantörsskulder	-24 971	36 255
Förändring av kortfristiga skulder	199 460	-20 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 623 374	1 436 554
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-112 500	-28 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-112 500	-28 125
Årets kassaflöde	-4 735 874	1 408 429
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 079 816	5 671 387
Likvida medel vid årets slut	2 343 942	7 079 816

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Fastighets-, standardförbättringar, altaner och balkonger	75 år
Maskiner	10 år
Fastighetsinventarier	10 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 844 607	3 844 607
Hyror bostäder	1 241 789	1 228 088
Hyror lokaler	249 166	246 326
Hyror parkeringsplatser	197 161	196 133
Pantsättnings- Överlåtelseavgifter	13 922	16 623
Avgifter andrahandsuthyrningar	8 492	14 106
Övriga intäkter	23 256	25 685
	5 578 393	5 571 568

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsel	319 246	232 634
Uppvärmning	1 182 459	1 206 876
Vatten	280 896	264 894
Sophämtning	147 991	149 338
Snöröjning/sandning	171 737	173 322
Fastighetsförsäkring	55 291	52 673
Fastighetsskötsel	245 825	220 517
Datakommunikation	145 728	137 154
Kabel-TV	27 044	26 307
Tomträttsavgäld	367 200	367 200
Entrémattor/lokalvård	110 511	107 400
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	19 461	10 560
Trädgårdsskötsel	96 429	175 364
Rep & Underhåll bostäder	77 986	54 692
Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen	187 566	68 827
Rep & Underhåll Lokaler	3 429	0
Rep & Underhåll Installationer	131 149	98 161
Rep & Underhåll entrédörrar	0	10 692
Rep & Underhåll Markytor	197 201	3 915
Relining	5 309 125	0
Övriga fastighetskostnader	137 291	0
	9 213 565	3 360 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	172 764	167 004
Förvaltningsarvode	140 641	136 797
Revisionarvode	25 654	23 001
Konsultarvoden	115 500	145 725
Administration, kontor, övrigt	11 182	15 810
Övriga tjänster	36 892	29 063
	502 633	517 400

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	169 584	115 200
Sociala kostnader	52 882	35 976
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	222 466	151 176

Not 6 Avskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	1 185 864	1 185 864
Fastighetsförbättringar	45 707	45 707
Standardförbättringar	32 729	32 729
Altaner/Balkonger	40 386	40 386
Byggnadsinventarier	48 159	48 159
	1 352 845	1 352 845

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 096 681	98 096 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 096 681	98 096 681
Ingående avskrivningar	-13 925 400	-12 620 714
Årets avskrivningar	-1 304 686	-1 304 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 230 086	-13 925 400
Utgående redovisat värde	82 866 595	84 171 281
Taxeringsvärden byggnader	68 262 000	56 634 000
Taxeringsvärden mark*	53 964 000	44 060 000
	122 226 000	100 694 000
Bokfört värde byggnader	75 592 108	76 777 972
Bokfört fastighetsförb. standardförb. altaner och balkonger	7 274 487	7 393 309
	82 866 595	84 171 281

*Föreningen äger inte marken, utan betalar tomträttsavgäld

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	652 656	652 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 656	652 656
Ingående avskrivningar	-415 868	-367 709
Årets avskrivningar	-48 159	-48 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-464 027	-415 868
Utgående redovisat värde	188 629	236 788

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald Kabel-TV	7 465	6 758
Förutbetald anslutningsavgift (bredband)	10 710	10 710
Förutbetald tomträtsavgäld	112 775	91 800
Förutbetalda medlemsavgifter	7 850	0
Förubetald försäkringspremie	43 139	40 911
Förutbetald förvaltning arvode, ekonomisk	38 976	34 200
Förutbetald förvaltning arvode, teknisk	58 954	53 160
Övriga förubetalda kosnader	116 711	9 239
	396 580	246 778

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,760	2024-07-30	10 000 000	10 000 000
			10 000 000	10 000 000

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Beräknad amortering			112 500	0
Stadshypotek	2,873	2023-08-17	10 996 875	11 221 875
			11 109 375	11 221 875

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2021 som kortfristiga skulder till kreditinstitut i enlighet med RevU18.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	432 339	355 902
Beräknat arvode för revision	22 467	21 813
Uppvärmning	177 780	176 836
El	45 373	32 488
Städ	9 429	9 136
Sopor	28 529	30 504
Vatten	52 681	47 044
Snöröjning	29 565	22 574
Förvaltning	3 390	0
Uppl räntor	47 877	15 039
Uppl Soc avgifter	20 751	2 329
Uppl Styrelsearvoden	66 044	7 412
	936 225	721 077

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000

Bandhagen 2023, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Peter Hasselvik
Ordförande

Sanne Holgersson

Thomas Bergkvist

Åsa Fredriksson

Jonas Lundin

Malin Oslak

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Leif G Rantatalo
Auktoriserad revisor
Allians Revision & Redovisning

Verifikat

Transaktion 09222115557490470133

Dokument

225 ÅR2022

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-04-06 15:47:08 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)

Färdigställt 2023-04-12 10:32:53 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerande parter

Peter Hasselvik (PH)

peter.hasselvik@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER HASSELVIK"

Signerade 2023-04-06 16:52:12 CEST (+0200)

Thomas Bergkvist (TB)

thomas.bergkvist@cbrb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS BERGKVIST"

Signerade 2023-04-08 23:27:20 CEST (+0200)

Sanne Holgersson (SH)

sanne_holgersson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanne Holgersson"

Signerade 2023-04-11 07:45:13 CEST (+0200)

Åsa Fredriksson (ÅF)

asa.fredrikson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
FREDRIKSSON"

Signerade 2023-04-11 18:33:32 CEST (+0200)

Jonas Lundin (JL)

jonaslundin77@icloud.com

Malin Oslak (MO)

malin_oslak@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557490470133



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Nils Jonas Lundin"
Signerade 2023-04-11 18:43:10 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Teresia Oslak"
Signerade 2023-04-11 19:26:41 CEST (+0200)*

Leif G Rantatalo (LGR)
Allians Revision & Redovisning
leif.g.rantatalo@re-allians.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF RANTATALO"
Signerade 2023-04-12 10:32:53 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

