

Brf Biet 3

Org.nr: 769611-8988

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Ed *KP*
R

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Biet 3, organisationsnummer 769611-8988, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2005

Ekonomisk plan registrerades år 2005

Föreningens stadgar registrerades år 2021-12-13

Föreningen förvärvade fastigheten år 2005

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-28

På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Marcus Wahlberg
Ledamot	Kjell Pettersson
Ledamot	Erika Ramström
Suppleant	Tobias Bahrton
Suppleant	Hektor Ehring Jeppesson

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Revisor

Extern	Per Lindström P.S Lindström Konsult AB
--------	---

Information om fastigheten

Fastigheten är K-märkt och består av en huskropp med bostäder ovanför lokaler som hyrs ut. På vinden finns förråd och källaren har gemensam tvättstuga.

Fastighetsbeteckning: Biet 3

Föreningens adresser:

Kalngatan 2-6, 121 45 Johanneshov

Olaus Magnus väg 17A-17C, 121 45 Johanneshov

Nybyggnadsår: 1936

Ombyggnadsår: 1992

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	217
1 rok	12	468
2 rok	1	43
Summa	19	728
Totalt antal bostadslägenheter:		19

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	4	346
Totalt antal lokaler:		4

ER KR PK

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-04-20

Underhållsplanens tidshorisont: 30

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering delar av fasad mot innergård	2021
Ny maskinpark i tvättstuga	2020
Ny belysning i trapphusen och ute	2021
Installation av IP-only fibernät	2016
Renoverat ventilationssystemets takfläkt	2009
Renoverat samtliga fönster samt installation av energiglas mot gården och bullerglas mot gatan	2008
Rengöring och ommålning av taket	2006

Planerat underhåll	År
Bättringsmål och reparera balkonger	2024
Asfaltera gång- och körbanor	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En ny förvaltare har upphandlats (Delagott AB)
- Snörasskydd har installerats på taket vilket minskar kostnader för takskotning
- Butikslokalen har styckats upp och ett café har öppnat i hörnet av byggnaden
- Föreningen har börjat sortera matavfall i soprummet
- Fastighetens stammar har spolats
- Stuprören har lagats och satts fast
- Nytt billigare städavtal har upphandlats
- Trapphusrenoveringen avslutades i förtid då leverantören inte utförde arbetet enligt avtal
- Avgiften höjdes med 12%
- Föreningen påbörjade upphandling av billigare och snabbare internet
- Fastighetens brandskydd förbättrades med nya branddörrar samt brandtätning av genomföringar

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

19 bostadsrätter

25 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Handwritten initials: "SK", "KP", and "PK" in blue ink.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 179	1 256	1 279	1 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 403	-151	274	288
Soliditet ¹ , %	61	57.2	53	52,6

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Under året beslutade styrelsen att höja avgiften med 12%.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 434 615	1 698 084	1 313 486	198 594	-150 982	13 493 797
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			62 217	-62 217		0
Balanseras i ny räkning				-150 982	150 982	0
Årets resultat					-1 402 977	-1 402 977
Belopp vid årets utgång	10 434 615	1 698 084	1 375 703	-14 605	-1 402 977	12 090 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 605
Årets resultat	-1 402 977
Totalt	-1 417 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar

Balanseras i ny räkning	-1 417 582
Totalt	-1 417 582

SK KP

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 178 993	1 255 867
Övriga rörelseintäkter	3	9 181	181 087
Summa Rörelseintäkter		1 188 174	1 436 954
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 048 878	-736 994
Administration och förvaltning	5	-392 892	-638 860
Personalkostnader	6	0	-51 584
Avskrivningar		-103 440	-103 449
Summa Rörelsekostnader		-2 545 210	-1 530 887
RÖRELSERESULTAT		-1 357 036	-93 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		913	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 854	-57 049
Summa Finansiella poster		-45 941	-57 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 402 977	-150 982
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 402 977	-150 982
ÅRETS RESULTAT		-1 402 977	-150 982

62 KP
R

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	18 813 222	18 891 078
Inventarier, verktyg och installationer	8	177 606	187 950
Förbättringar och inventarier	9	72 494	87 734
Summa materiella anläggningstillgångar		19 063 323	19 166 763
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 063 323	19 166 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		380 947	0
Fordringar hos koncernföretag		0	6 903
Övriga fordringar		-100 589	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 351	171 470
Summa kortfristiga fordringar		354 709	178 483
Kassa och bank			
Kassa och bank		272 020	4 264 939
Summa kassa och bank		272 020	4 264 939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		626 729	4 443 422
SUMMA TILLGÅNGAR		19 690 051	23 610 185

Sh KP

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 132 699	12 132 699
Uppskrivningsfond		1 375 703	1 313 486
Summa bundet eget kapital		13 508 402	13 446 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 605	198 594
Årets resultat		-1 402 977	-150 982
Summa fritt eget kapital		-1 417 582	47 612
SUMMA EGET KAPITAL		12 090 820	13 493 797
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 859 736	9 374 736
Summa långfristiga skulder		6 859 736	9 374 736
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 859 736	9 374 736
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		104 005	91 497
Skatteskulder		114 799	129 652
Övriga skulder		381 764	305 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 927	214 826
Summa kortfristiga skulder		739 495	741 652
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		739 495	741 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 690 051	23 610 185

Handwritten initials and "KP" in blue ink.

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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:

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	200	0,5
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	552 794	601 301
Hysesintäkter bostäder	0	39 728
Hysesintäkter lokaler	551 651	532 448
Fastighetsskatt	28 737	37 392
Kabel-TV	17 670	0
Övriga intäkter	28 142	44 998
Totalt nettoomsättning	1 178 994	1 255 867

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	9 181	181 087
Totalt övriga rörelseintäkter	9 181	181 087

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsel	54 373	26 794
Uppvärmning	212 479	234 006
Vatten och avlopp	63 866	54 241
Sophämtning	14 517	9 911
Fastighetskötsel	39 309	57 040
Fastighetsstäd	47 940	48 149
Trädgårdsskötsel	23 167	3 673
Snöröjning/sandning	69 669	20 921
TV	5 794	49 708
Fastighetsförsäkring	23 790	22 801
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 688	65 111
Tomträttsavgälder	77 000	77 000
Övriga driftkostnader	520	8 670
Reparationer	39 277	0
Underhåll	1 327 489	34 748
Reparation och underhåll	0	24 221
Totalt operativ drift och underhåll	2 048 878	736 994

Not 5. Administration och förvaltning

	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	65 954	84 148
Arvode teknisk förvaltning	41 545	0
Revisionsarvode	7 514	7 514
Kundförlust	0	11 247
Konsultarvode	201 030	519 688
Bankkostnader	3 896	2 578
Övriga kostnader	72 953	13 685
Totalt administration och förvaltning	392 892	638 860

Not 6. Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	0	40 704
Sociala kostnader	0	10 880
Totalt personalkostnader	0	51 584

OK KP

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	15 571 908	15 571 908
Anskaffningsvärde mark	4 613 592	4 613 592
Utgående anskaffningsvärden	20 185 500	20 185 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 294 422	- 1 216 562
Årets avskrivningar	- 77 856	- 77 860
Utgående avskrivningar	-1 372 278	-1 294 422
Utgående redovisat värde	18 813 222	18 891 078
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 257 000	10 292 000
Taxeringsvärde mark	14 847 000	10 447 000
	27 104 000	20 739 000
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	198 296	198 296
Utgående anskaffningsvärden	198 296	198 296
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 346	- 8 622
Årets avskrivningar	- 10 344	- 1 724
Utgående avskrivningar	-20 690	-10 346
Utgående redovisat värde	177 606	187 950
Not 9. Förbättringar och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	309 575	309 575
Ingående avskrivningar	-221 842	-206 599
Årets avskrivningar	-15 240	-15 243
Summa	72 493	87 733

Underskrifter

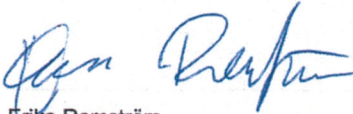
Stockholm den 23 / 5 2023



Marcus Wahlberg
Ordförande

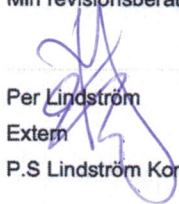


Kjell Pettersson
Ledamot



Erika Ramström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05-26



Per Lindström
Extern
P.S Lindström Konsult AB



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 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat 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 räkenskapshandlingarna. 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 ersättningskyldig 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 redovisningssed 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 2023-05-26


Per Lindström
Redovisningskonsult
Av SRF Redovisningskonsult