

Årsredovisning för  
**Brf Svartröret 3**  
769608-6763  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svartröret 3, 769608-6763 får härmed avge årsredovisning för 2021, föreningens tionde räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar upplåtelse av bostadsrätt till medlemmar, obegränsat i tiden, i föreningens fastighet Kärrröret 3.

Byggnaden uppfördes under 1938 och ligger i Stockholms kommun. Föreningen bildades 2002 och förvärvade fastigheten 2009 då lägenheterna ombildades till bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen har namnet Svartröret 3. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller oförändrat till och med 20280330 med en årlig avgäld på 48 300kr.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 15 lägenheter varav 15 upplåtna som bostadsrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 701 kvm.

Föreningen har inga egna parkeringsplatser men boendeparkering finns på gatan utanför huset. I huset finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torksskåp samt mangel. Gemensamt cykelförråd och barnvagnsförråd. Till varje lägenhet hör ett vindsförråd.

I avgiften ingår värme, vatten och basutbud av TV från Comhem samt internet från Bredband2 from 190401.

Fastigheten värms upp med hjälp av bergvärme.

### Avtal

SMART Trappstädning, 1 158kr per månad.

Elavtal bundet till Fortum, from 20191001 har vi rörligt elpris.

TV bundet till Comhem till 20241231, kan sägas upp tom 2 år innan utgång. Grundutbudet på tv ingår i avgiften. Gruppavtal fiber för internet med Bredband2, bundet 3 år from 190401. Internet 500/100 ingår i avgiften.

Lånen är bundna till Nordea, 20201120 förhandlades räntan om till rörlig 0,69%.

Försäkring av fastigheten hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning One Economy, 30 000 kr år.

Under 2014 ändrades avskrivningstakten på byggnaden från 35 år till 0,5% dvs. 200år vilket påverkar resultatet positivt. Föreningen använder linjära avskrivningar. Den felaktigt korta avskrivningstiden är orsaken till tidigare kraftiga minusresultat.

### Åtgärds- och reoveringskostnader

2021. OVK

2021. Energideklaration januari 2021. Färdigställande balkonger mars 2021. Balkonger reoverades med del av den vinst som gjorde vid lägenhetsförsäljningen, inga nya lån har upptagits.

2020. Stamspolning januari 2020. November 2020, omförhandling ränta till rörlig 0,7%. Påbörjade balkongreovering december 2020.

2019 Nybyggd Lägenhet i källare såldes i januari 2019 för 3,4 miljoner. En vinst på drygt 1,3 miljoner. I årsredovisningen ökar avskrivningarna kopplat till den nya lägenheten med ca 10 000/år vilket påverkar det totala resultatet.

Kostnadsfri indragning av fiber. 3 års gruppavtal med Bredband2 from 190401.

Omförhandling el-avtal till rörligt el-pris. Omförhandling ränta till rörlig ränta 0,765%.

Inköp ny torktumlare maj 2019.

Byte till ledlampor i armaturer i trapphuset.

2018 Installation Bergvärmepump, avskaffade oljepannan. I samband med grävning för bergvärme dränerades husväggen mot gatan. Källarlokal ombyggd till lägenhet under 2018.

2017 Föreberedelse för ansökan om borrtillstånd och bygglov för lägenhet i källaren

2015 OVK och ventilationsrengöring

2014 Bytt värmepump

2013 Tvättning av balkonger

2012 Radonmätning med godkända resultat

2012 Fönsterbyte till 2 glas energifönster

2012 Installerade postboxar och byte av ytterdörr i källaren

2010 Stambyte badrum/WC/kök

2010 Renovering Tvättstuga  
2009 OVK  
2009 Byte Oljepanna och satte in ny värmepump  
2004 Renovering tak och fasad  
Tidigt 90-tal Byte av elstigar/elcentral samt omdragning av el i lägenheterna

#### Underhållsplan framåt

Alla stora renoveringar är genomförda.  
2022. Följa utvecklingen på el-pris och ränta.  
2022-09-30 Avtal Bredband2 kan sägas upp om byte av leverantör önskas.  
2024-12-21 Avtal Comhem upphör. Behöver sägas upp senast 2022-12-31

#### Styrelse

Ordförande och ledamot Sandra Thunholm  
Herman Kempe, ledamot  
Simon Wizén, ledamot  
Matilda Lundin, ledamot  
Ida Helmér, suppleant  
Oneida Blomquist, suppleant  
Dag Andersson, suppleant  
Sammanträden under året  
Styrelsen har haft 3 protokollförda möten under 2021, utöver årsmötet i maj.  
Firmatecknare  
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller styrelsens ledamöter två i förening.  
Revisor  
Revisor i föreningen har under 2021 varit Ragnhild Blomdahl Dreamers and Doers HB.  
Ekonomisk förvaltning  
Sköts av OneEconomy.  
Valberedning  
Föreningen har valt att inte ha valberedning.

#### Medlemsantal - Överlåtelse

Vid årets slut var vi 21 medlemmar i föreningen. Antalet lägenhetsöverlåtelse var under året 1 stycken.

#### Årsavgifter

I oktober 2018 sänktes avgiften med 6%. Internet via fiber ingår i avgiften from 190401. Översyn för ev sänkning/utbrytning av fiberkostnaden från avgiften under 2021.

#### Löner och arvoden

Inga löner eller arvoden utgår.

#### Ekonomisk översikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Avgifter medlemmar	531 999	531 999	523 306	517 549	521 580
Resultat efter finansiella poster	-185 745	-106 105	-165 729	-127 404	-137 167
Lån/kvm *	4 677	4 677	4 677	8 508	5 092
Avgift /kvm	759	759	746	804	810

\* Stora ökningen av lån/kvm 2018 berodde på renoveringen av källarlokalen och minskade under 2019 då lägenheten blev såld.

Under 2019 såldes den nya lägenheten, därav högre summa avgifter medlemmar, men lägre avgifter per kvm.

## Eget kapital

	<i>Insater</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	16 463 151	277 092	-2 223 740	
Försäljning LGH 15				
Upplåtelseavgift	2 669 367			
Disposition enl. årsstämmobeslut		27 000	-133 105	
Årets resultat				-185 745
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 132 518</b>	<b>304 092</b>	<b>-2 356 845</b>	<b>-185 745</b>

## Dispositioner beträffande förlust

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 356 845
årets resultat	-185 745
Totalt	-2 542 590
disponeras för yttre fond enligt den ekonomiska planen.	-29 000
balanseras i ny räkning	-2 571 590

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## 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>
Årsavgifter	1	531 999	531 999
Övriga rörelseintäkter		-	4 548
		<u>531 999</u>	<u>536 547</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-366 109	-314 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-281 826	-253 353
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-115 936</u>	<u>-31 068</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-69 809	-75 037
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-185 745</u>	<u>-106 105</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-185 745</u>	<u>-106 105</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-185 745</u>	<u>-106 105</u>

## 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>			
Byggnad	5	19 802 135	19 853 957
Maskiner och andra tekniska anläggningar		45 488	60 167
		<u>19 847 623</u>	<u>19 914 124</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>19 847 623</u>	<u>19 914 124</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		20 010	22 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 430	24 241
		<u>44 440</u>	<u>46 906</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>433 437</u>	<u>1 133 302</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>477 877</u>	<u>1 180 208</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 325 500</u>	<u>21 094 332</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 463 151	16 463 151
Upplåtelsefond		2 669 367	2 669 367
Fond för yttre underhåll		304 092	277 092
		19 436 610	19 409 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 356 845	-2 223 740
Årets resultat		-185 745	-106 105
		-2 542 590	-2 329 845
<b>Summa eget kapital</b>		16 894 020	17 079 765
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	6	3 279 121	3 279 121
		3 279 121	3 279 121
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		43 320	42 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 039	693 356
		152 359	735 446
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		20 325 500	21 094 332

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-185 745	-106 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	281 826	253 353
	<u>96 081</u>	<u>147 248</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>96 081</b>	<b>147 248</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 466	-895
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-583 087	593 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-484 540</b>	<b>740 234</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-215 325	-812 960
Sålt LGH 15 under 2019		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-215 325</b>	<b>-812 960</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-699 865</b>	<b>-72 726</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 133 302</b>	<b>1 206 028</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>433 437</b>	<b>1 133 302</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Värderingsprinciper m m

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

From 2014 skrivs byggnaden av med 0,5% per år. Avskrivningen utgår från byggnadens bokföringsmässiga värde från ingående balans 2014.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Förbättringar	3

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna.

### Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	531 999	531 999
Övrigt, försäkringsersättning		4 548
<b>Summa</b>	<b>531 999</b>	<b>536 547</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ei	139 069	80 690
Vatten	22 995	18 439
Renhållning och städning	32 305	21 052
Fastighetsskatt	21 885	21 435
Försäkringspremie	13 425	13 205
Rep och underhåll fastighet	51 635	66 292
Fastighetsskötsel och förvaltning	3 019	11 218
Bredband	38 458	37 452
Ek förvaltning, bank	33 238	31 550
Revisor	8 000	7 500
Övrigt	2 080	5 429
<b>Summa</b>	<b>366 109</b>	<b>314 262</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnad	171 376	171 376
Inventarier, verktyg och installationer	110 450	81 977
<b>Summa</b>	<b>281 826</b>	<b>253 353</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader fastighet	21 509	26 737
Tomträttsavgäld	48 300	48 300
<b>Summa</b>	<b>69 809</b>	<b>75 037</b>

## Not 5 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 661 953	20 848 993
-Förbättringar	215 325	812 960
	<u>21 877 278</u>	<u>21 661 953</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 807 996	-1 569 322
-Årets avskrivning enligt plan	-267 147	-238 674
	<u>-2 075 143</u>	<u>-1 807 996</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 802 135</b>	<b>19 853 957</b>
Taxeringsvärde byggnader:	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark:	8 000 000	8 000 000
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Belopp</i>
Nordea Hypotek AB, 3979 82 44729	0,688		3 279 121
			<b>3 279 121</b>

## Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	5 275 000	5 275 000
<b>Summa</b>	<b>5 275 000</b>	<b>5 275 000</b>

## **Underskrifter**

Bromma 2022-

Sandra Thunholm

Herman Kempe

Matilda Lundin

Simon Wizén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022

Av föreningen vald revisor