

# Årsredovisning

---

## *Brf Fridshyddan 3*

716421-9185

Styrelsen för Brf Fridshyddan 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fridshyddan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 18 mars 2019.

### Föreningens byggnad

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus i 6 våningar med totalt 66 st bostadsrätter. Den totala boytan är 5.361,6 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

21 st.	2 rum och kök
15 st.	2,5 rum och kök
15 st.	3 rum och kök
15 st.	3,5 rum och kök

Fastighetsbeteckningen är Sandgropen 5 Sollentuna kommun med byggår 1996.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna.

### Krav på medlemmar

Föreningen kräver att medlemmar/boende följer de ordningsregler som finns. Det kan gälla bokningstider och städning i tvättstuga såväl som att följa uppsatta parkeringsregler etc.

Medlem/boende är skyldig att inneha gällande hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg inkluderas numera i Bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring varför bostadsrättstillägg i hemförsäkringen ej är något krav.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med grannföreningarna Brf Fridshyddan 1 och 2. Gemensamhetsanläggningarna omfattar 2 st. parkeringshus, lokalgata, markanläggningar på samfällad mark, spill- och dagvattenledningar på samfällad mark och utanför byggnader på Sandgropen 3-5, utvändiga elanläggningar och belysning, dock ej fasadbelysning. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av samfällighetsförening, där Brf Fridshyddan 3 har 46 % av andelarna.

### Servitut

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 519 kr per lägenhet.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 126 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 89 000 000 kr och markvärdet är 37 000 000 kr. Värdeåret är 1996.

716421-9185

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med ABJ Boförvaltning AB

Teknisk förvaltning

Erenrots Trädgård & Fastighetservice har under året haft ansvaret för tekniskt underhåll och lokalvård.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Patent- och Registreringsverket den 29 december 1994.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske med minst 187 000 kr, vilket motsvarar 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har tre lån hos Stadshypotek AB, villkor finns presenterade i not i Årsredovisningen.

Räntekänsligheten i föreningen är 7,56 % dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 7,56 %. Budgeterad genomsnittlig ränta år 2023 är 0,62%.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sven Lindahl, ordförande Christer Nordström Agneta Elfving Ludmila Sklenar Elisabeth Frid
-----------	---

Suppleanter	Anders Larsson Tegelby Ulf Kjellsson
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 100 000 kr exklusive sociala kostnader.

Revisor

Tomas Ericsson  
BOREV Revision AB

Valberedning

Margareta Varverud	Sammanställande
Yvonne Tegelby	
Vladimir Sklenar	

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 87 (86) medlemmar. Under året har 8 (9) medlemmar tillträtt samt 7 (10) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 5 (5) överlåtelse genomförts.

716421-9185

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Avgifterna till föreningen har varit oförändrade sedan den 1 januari 2019. På grund av kommande kostnadsökningar avseende räntor, energi (värme, el) och framtida underhåll beslutades att avgifterna skulle höjas med 10% från och med 1 januari 2023.

Föreningen har 3 lån men inget av lånen har förhandlats om under 2022. Nästa omförhandling kommer att ske under 2024.

Den 7 maj hölls en extra stämma för att rösta en andra omgång om en stadgeändring, att förbjuda uthyrning av lägenheter via uthyrningsföretag. I den andra omgången röstade föreningsstämman enhälligt om att anta styrelsens förslag till ny lydelse av § 30.

Den ordinarie årsstämman hölls utomhus den 8 juni och det fungerade väl.

Under 2022 överklagade en medlem ett tidigare klagomålsärende till mark och miljööverdomstolen. Domstolen meddelade inget prövningstillstånd.

Utfört underhåll under 2022

Under året har omfattande reparationer av hissen i hus 5 gjorts.

Föreningen har köpt in en ny tvättmaskin till den gemensamma tvättstugan.

Under hösten besiktigade Anticimex kök och badrum i samtliga lägenheter som en del i föreningens trygghetspaket. Syftet med besiktningen är att upptäcka risker för eventuella skador eller brister. Även fastigheternas allmänna utrymmen har besiktigats.

Föreningen har gjort en översyn av föreningens två skyddsrum och kompletterat inventarier enligt anvisningar från myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Renoveringen av kontoret i hus 5 har färdigställts.

Renoveringen av träfflokalen i hus 1 påbörjades.

**Flerårsöversikt**Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	2836	2828	2833	2856	2786
Resultat efter finansiella poster, tkr	-542	-699	-359	-403	-591
Soliditet %	64	63	64	64	64
Eget kapital, tkr	34908	35450	36148	36507	36910
Taxeringsvärde, tkr	126000	97000	97000	97000	77000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	481	481	481	481	472
Räntekänslighet/årsavgift %	7,56	7,62			
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3639	3669	3702	3728	3827
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	15,48	20,28	20,46	20,61	26,65
Genomsnittlig skuldränta %	0,62	0,74	0,91	0,95	0,93
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	35	35	35	35	35
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	43	0	0	0	0
Antal överlåtelse	5	7	5	4	3
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	51215	55771			

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	37 563 000	3 526 866	-4 941 528	-698 647
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-698 647	698 647
Förändring fond för yttre underhåll		-42 482	42 482	
Årets resultat				-542 180
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 563 000</b>	<b>3 484 384</b>	<b>-5 597 693</b>	<b>-542 180</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 597 693
Årets resultat	-542 180
<i>Summa</i>	<i>-6 139 873</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	187 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-142 057
Balanseras i ny räkning	-6 184 816
<i>Summa</i>	<i>-6 139 873</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 836 374	2 828 342
Övriga rörelseintäkter		–	13 404
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 836 374</b>	<b>2 841 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 450 902	-2 595 979
Personalkostnader	8	-118 694	-116 360
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 876	-681 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 257 472</b>	<b>-3 393 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-421 098</b>	<b>-551 594</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 103	-147 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 082</b>	<b>-147 053</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-542 180</b>	<b>-698 647</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-542 180</b>	<b>-698 647</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-542 180</b>	<b>-698 647</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	53 578 625	54 266 501
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 578 625</i>	<i>54 266 501</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 578 625</b>	<b>54 266 501</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	11 412	10 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 067	213 451
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>249 479</i>	<i>224 080</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 319 177	1 497 432
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 319 177</i>	<i>1 497 432</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 568 656</b>	<b>1 721 512</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 147 281</b>	<b>55 988 013</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 563 000	37 563 000
Fond för yttre underhåll		3 484 384	3 526 866
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>41 047 384</i>	<i>41 089 866</i>
Balanserat resultat		-5 597 693	-4 941 528
Årets resultat		-542 180	-698 647
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 139 873</i>	<i>-5 640 175</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 907 511</b>	<b>35 449 691</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	19 350 502	19 510 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 350 502</b>	<b>19 510 502</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	160 000	160 000
Förskott från medlemmar		49 250	35 250
Leverantörsskulder		234 612	231 115
Skatteskulder		9 482	7 326
Övriga skulder		30 836	19 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	405 088	574 264
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>889 268</b>	<b>1 027 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 147 281</b>	<b>55 988 013</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader och mark	1	100

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 581 074	2 581 074
Hysesintäkter garage	180 725	182 900
Hysesintäkter p-platser	74 497	64 290
Öresutjämning	79	78
Summa	<b>2 836 375</b>	<b>2 828 342</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2022	2021
Differens fg års bokslut leverantörsreskontra	–	6 431
Återbetalda depositioner förråd	6 038	25 000
Tvättstuga	12 250	–
Dörrar och lås	–	4 561
Undercentral	29 481	16 000
Ventilation	–	3 694
Dörrautomatik	–	24 986
Hissar	72 146	64 830
Planteringar, träd, buskar	1 974	1 139
VA	1 062	–
Summa	<b>122 951</b>	<b>146 641</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Tvättstuga	73 081	–
VA, stamrensning	–	44 688
Fönster	4 744	184 794
Lokaler för eget bruk	50 688	–
Tak	13 544	–
Summa	<b>142 057</b>	<b>229 482</b>

Not 5	Fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsavgift	100 254	96 294
	Summa	<b>100 254</b>	<b>96 294</b>

Not 6	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel grundavtal	112 360	108 025
	Fastighetsskötsel, extradebiteringar	8 675	4 600
	Hyra av entrémattor	16 452	16 052
	Hissar, besiktning	5 691	12 978
	Hissar, serviceavtal	20 056	18 150
	Övriga serviceavtal	24 219	18 817
	Övriga besiktningar, kontroller	–	6 300
	Fridshyddans SFF	418 140	418 140
	Fastighetsel	165 454	109 826
	Fjärrvärme	540 083	561 780
	Vatten och avlopp	187 656	191 333
	Avfallshantering	69 480	70 632
	Rengöring av sopkärl/soprum	4 800	1 938
	Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar	93 759	97 782
	Kabel TV, bredband	156 073	154 476
	Skadedjursförsäkring	18 975	–
	Summa	<b>1 841 873</b>	<b>1 790 829</b>

Not 7	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	38 564	27 264
	Kreditupplysningar	2 000	1 760
	Inkassoavgifter	–	191
	Kontorsmaterial	10 842	17 320
	Fast telefoni	6 841	6 000
	Datakommunikation	2 235	2 421
	Bredband brf	1 951	1 488
	Hemsida/webhotell	4 499	4 449
	Postbefordran	130	314
	Revisionsarvoden	16 025	15 588
	Föreningsstämma/medlemsmöten/styrelsemöten	8 405	4 667
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	102 752	98 752
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	–	25 156
	Avgifter till Bolagsverket	800	1 400
	Tele och post	130	–
	Föreningsavgifter, avdragsgilla	6 570	–
	Bankkostnader	3 668	3 707
	Advokatkostnader	17 251	61 563
	Övriga externa tjänster	21 105	55 750
	Lämnade bidrag och gåvor	–	4 944
	Summa	<b>243 768</b>	<b>332 734</b>

Not 8	Styrelsearvoden	2022	2021
	Styrelsearvode	100 000	100 000
	Sociala avgifter	18 694	16 360
	Summa	<b>118 694</b>	<b>116 360</b>

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 445 930	72 445 930
	Utgående anskaffningsvärden	72 445 930	72 445 930
	Ingående avskrivningar	-18 179 429	-17 498 428
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar vid försäljningar resp. utrangeringar	–	6 875
	Årets avskrivningar	-687 876	-687 876
	Utgående avskrivningar	-18 867 305	-18 179 429
	<b>Redovisat värde</b>	<b>53 578 625</b>	<b>54 266 501</b>

I anskaffningsvärdet ingår köp av mark om 9 570 000 kr vilka inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 412	10 629
	Summa	<b>11 412</b>	<b>10 629</b>

Not 11	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek, ränta 0,92%, villkorsändras 2027-09-30	5 289 888	5 369 888
	Stadshypotek, ränta 0,50%, villkorsändras 2025-01-30	6 775 308	6 855 308
	Stadshypotek, ränta 0,51%, villkorsändras 2024-09-01	7 445 306	7 445 306
	Kortfristig del av lån	-160 000	-160 000
	Summa	<b>19 350 502</b>	<b>19 510 502</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	100 000	100 000
	Beräknade sociala avgifter	23 000	23 000
	Upplupna räntekostnader	11 275	11 398
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	254 813	240 072
	Beräknat arvode för revision	16 000	15 000
	Övriga upplupna kostnader	–	184 794
	Summa	<b>405 088</b>	<b>574 264</b>

Not 13	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 000 000	61 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>61 000 000</b>	<b>61 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Sollentuna den /

Sven Lindahl

Agneta Elfving

Elisabeth Frid

Christer Nordström

Ludmila Sklenar

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor