

Arsredovisning 2022

Brf Årby nr 3

718000-0395



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FOR BRF ÅRBY NR 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning for räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar **också** styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna **räkenskapsåret** samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som **äger** en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan **också** se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. **Avskrivningar** innebär att man inte **bokför** hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär **alltså** inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror **på** att avskrivningarna från köpet av fastigheten är **så** höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen **kan** du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening **består** eget kapital oftast av insatser (och ibland **upplåtelseavgifter**), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid **tillgångarna exakt** lika stora som **summan** av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning,

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en **siffra** bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det **finns** en not för den posten. Här kan man till exempel **få** information om investeringar som gjorts under året **och** en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de **är**, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta,

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen **har** till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1963-05-21.

Föreningens **gällande** stadgar har registrerats hos **Bolagsverket 2018-08-07**.

Säte

Föreningen **har** sitt säte i Eskilstuna.

Akta-förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Navigatören 4. Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt **5 502 kvm**.

Dessutom finns **1** stycken lokal som disponeras som styrelserum och **5** stycken garage samt **28** stycken parkeringsplatser.

Tomtrattsavtal finns **till** fastigheten **då** föreningen inte äger marken utan hyr den av **Eskilstuna** kommun. Nuvarande avtal löper **till** och med 2023-06-30.

Lägenhetsfördelning:

3 st **1 rum** och kök

37 st **2 rum** och kök

37 st **3 rum** och **kök**

3 st **4 rum** och kök

Energideklaration har i enlighet med **gällande** regler upprättats under år 2018.

OVK besiktning har skett 2014-10-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvardeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf **försäkring**. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även **tilläggsförsäkring** för bostadsrattshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Stig Fröjdfeldt	Ordförande
Bertil Rosengren	Ledamot
Håkan Thuresson	Ledamot
Arja Tralovic	Ledamot
Birgitta Eskman	Suppleant
Emanuel Sundaranathan	Suppleant

Valberedning

Bo Johansson, sammankallande och Ibrahim Zec.

Firmateckning

Firman tecknas *två* i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

Revisorer

Leena Aro Internrevisor Stammovald

Suppleant

Inger Niebhur

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen **har** under verksamhetsåret haft **11** protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1994	Fönsterrenovering
2005	Hiss- och balkongrenovering
2008	Mark- och gårdsarbeten
2010	Stamrenovering
2004-2009 och 2012	Utbyte av tvattutrustning
2011-2012	Installation av frånluftvärmepump
2013	Byte av 5 stycken garageportar

2014	Byte av ytterbelysning (led-lampor)
2015	Installation av tak på piskbalkonger
2016	Tillverkning och montering av nya entrédörrar
2016	Byte av frånluftfläktar och värmeväxlare
2017	Installation av nytt elektriskt tvattstugebokningssystem
2018-2019	omläggning av yttertak
2020	Utbyggnad RCO på fyra portar och utbyte av befintliga trapphusarmaturer till LED
2020	Fasadtvättning och montering av nytt smidesstaket
2021	Utbyte av 2 stycken tvättmaskiner
2022	Inköp och installation av 1 st tvättmaskin, installation av undertrycksförgasare och byte av 2 st cirkulationspumpar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lagenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	J&C Bygg och Fastighets AB
Lokalvård	Asteri Facility Solution AB
Snöröjning	Terra AB
Bredband	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Iordningställande av **10** stycken nya parkeringsplatser, enligt plan år **2023**.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2% **fr.o.m 2022-01-01**. Styrelsen har även beslutat att höja **årsavgifterna** med ytterligare 2% **fr.o.m 2023-02-01**.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av **228 945** kronor.

Reparationer enligt **underhållsplan** har utförts till en kostnad av **0** kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat **årets** resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på **2,5%** av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Vid **andrahandsupplåtelse** debiteras en avgift med 10% av basbeloppet (2023 = 5 250 kronor).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 037 058	2 983 201	2 938 546	2 886 792
Resultat efter fin. poster	509 366	505 285	70 765	-1 164 093
Soliditet, %	54	51	47	46
Yttre fond	1 901 963	1 651 963	1 401 963	2 751 963
Taxeringsvärde	67146000	50141000	50141000	50141000
Bostadsyta, kvm	5 502	5 502	5 502	5 502
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	528	517	515	507
Lån per kvm bostadsyta, kr	666	690	714	741
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	1,50	1,70	1,90
Belåningsgrad, %	99,10	98,15	97,28	93,28

Soliditet % definieras som: Justerat kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras **som**: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av foreg årsresultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	517 873	-	-	517 873
Fond, yttre underhåll	1 651 963	-	250 000	1 901 963
Balanserat resultat	1 868 816	505 285	-250 000	2 124 100
Årets resultat	505 285	-505 285	509 366	509 366
Eget kapital	4 543 937	0	509 366	5 053 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 124 100
Arets resultat	509 366
Totalt	<u>2 633 467</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	2 383 467
	<u><u>2 633 467</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkningsamt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 037 058	2 983 201
Rörelseintäkter		2 415	2 530
Summa rörelseintäkter		3 039 473	2 985 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 034 270	-1 956 049
Övriga externa kostnader	7	-172 000	-192 497
Personalkostnader	8	-78 961	-78 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 800	-194 867
Summa rörelsekostnader		-2 476 031	-2 422 374
RÖRELSERESULTAT		563 442	563 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-54 086	-58 072
Summa finansiella poster		-54 076	-58 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		509 366	505 285
ÅRETS RESULTAT		509 366	505 285

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	3 697 206	3 867 378
Markanläggningar	11	103 119	123 747
Summa materiella anläggningstillgångar		3 800 325	3 991 125
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		325 000	325 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 125 325	4 316 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 131	5 493
Övriga fordringar	13	11 241	11 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	231 215	227 508
Summa kortfristiga fordringar		245 587	244 470
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 916 117	4 348 438
Summa kassa och bank		4 916 117	4 348 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 161 704	4 592 908
SUMMA TILLGÅNGAR		9 287 029	8 909 033

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		517 873	517 873
Fond för yttre underhåll		1 901 963	1 651 963
Summa bundet eget kapital		2 419 836	2 169 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 124 100	1 868 816
Årets resultat		509 366	505 285
Summa fritt eget kapital		2 633 467	2 374 100
SUMMA EGET KAPITAL		5 053 303	4 543 937
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	3 531 876	3 663 876
Summa långfristiga skulder		3 531 876	3 663 876
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		132 000	132 000
Leverantörsskulder		106 775	81 027
Skatteskulder		11 594	9 043
Övriga kortfristiga skulder		91 428	91 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	360 053	387 663
Summa kortfristiga skulder		701 850	701 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 287 029	8 909 033

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Årby nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdeminskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdets sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

För lokaldelen beskattas fastigheten med 1% av taxeringsvärdet,

Föreningens taxerade underskott uppgick vid Arets slut till 1 161 741 (1 161 741) kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Andrahandsuthyrning	0	5 157
Försäkringsersättning	2 415	2 530
Hysesintäkter garage	18 300	18 000
Hysesintäkter p-plats	52 630	53 900
Intäkter kabel-TV	38 400	38 400
Pantforskrivningsavgift	5 796	5 236
Årsavgifter, bostäder	2 903 844	2 847 012
Överlåtelseavgift	13 288	10 696
övriga intäkter	4 800	4 800
Summa	3 039 473	2 985 731

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	61 464	53 141
Fastighetsskötsel	126 646	123 195
Städning	40 281	39 310
Yttre skötsel	34 491	62 588
Summa	262 882	278 234

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	228 945	148 119
Summa	228 945	148 119

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	122 277	130 606
Sophämtning	118 721	120 789
Uppvärmning	421 331	440 885
Vatten	239 118	237 873
Summa	901 447	930 153

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	99 169	95 165
Fastighetsskatt	122 980	118 130
Kabel-TV	153 074	150 593
Självrisker	30 117	0
Tomträttsavgälder	235 656	235 656
Summa	640 996	599 544

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	95 000	116 440
Förbrukningsmaterial	20 302	21 177
Pantsättningskostnad	5 796	5 236
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Overlatelsekostnad	13 288	9 513
Övriga externa tjänster	16 525	12 813
Ovriga förvaltningskostnader	17 089	23 319
Summa	172 000	192 497

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	8 961	8 961
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Summa	78 961	78 961

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54 086	58 012
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	54 086	58 072

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 274 058	12 274 058
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>12 274 058</u>	<u>12 274 058</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 406 680	-8 236 508
Årets avskrivning	-170 172	-170 172
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 576 852</u>	<u>-8 406 680</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 697 206</u>	<u>3 867 378</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	625 000	625 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 063 000	35 050 000
Taxeringsvärde mark	22 083 000	15 091 000
Summa	67 146 000	50 141 000

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	412 500	412 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>412 500</u>	<u>412 500</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-288 753	-268 125
Årets avskrivning	-20 628	-20 628
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-309 381</u>	<u>-288 753</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>103 119</u>	<u>123 747</u>

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	325 000	325 000
Summa	325 000	325 000

Handelsbankens fonder Multi Asset 25
Antal 2 305 stycken
Marknadsvärde 375 203 kronor

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 973	9 089
Övriga fordringar	1 268	2 380
Summa	11 241	11 469

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	94 765	90 554
Förvaltning	25 092	29 110
Kabel-TV	41 227	37 890
Tomträtt	58 914	58 914
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 217	11 040
Summa	231 215	227 508

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,49 %	382 800	382 800
Stadshypotek AB	2026-03-30	1,46 %	1 363 076	1 415 076
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,43 %	1 918 000	1 998 000
Summa			3 663 876	3 795 876
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>132 000</i>	<i>132 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i **not 1**, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdagen inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amorteringsplan som planeras att ske under **nästa räkenskapsår**.

Lån med slutbetalningsdag under **2023** omsatts vid **förfall**.

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 924 100	5 924 100
Summa	5 924 100	5 924 100

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	12 518	13 038
Förutbetalda avgifter/hyror	251 417	251 567
Uppl kostn renhållningsavg	9 942	0
Uppvärmning	62 704	56 173
Utgiftsräntor	3 588	3 724
Vatten	19 884	39 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 511
Summa	360 053	387 663

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Eskilstuna, 2023 - 03 - 02

Ort och datum

Stig Fröjdfeldt

Stig Fröjdfeldt
Ordförande

Bertil Rosengren

Bertil Rosengren
Ledamot

Håkan Thuresson

Håkan Thuresson
Ledamot

Arja Tralović

Arja Tralović
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 02

Leena Aro

Stämмоvald
Leena Aro
Internrevisor