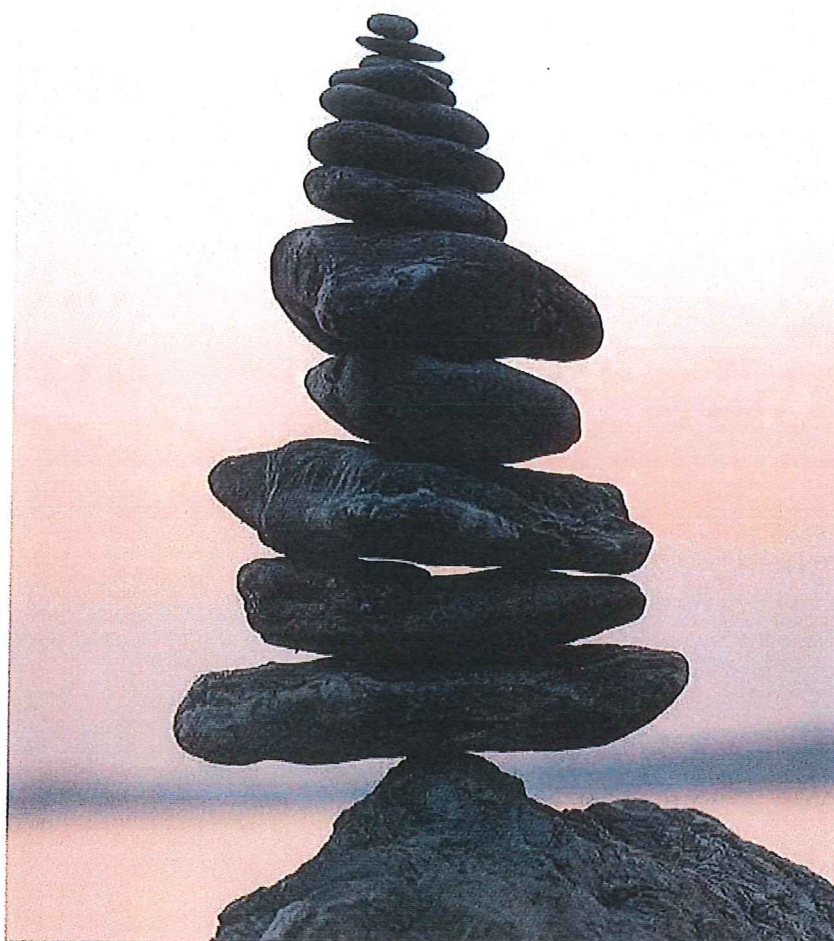


Årsredovisning 2021

BRF ÅRBY NR 3

718000-0395



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅRBY NR 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 kommit 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.

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.

Äkta 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.

Tomträttsavtal 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 fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (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 och Ibrahim Zec.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

Revisorer

Leena Aro Internrevisor Stämмоvald

Suppleant

Inger Niebhur

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. 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 tvättutrustning
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 tvättstugebokningssystem
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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	J&C Bygg och Fastighets AB
Lokalvård	Allianceplus AB
Snöröjning	Terra AB
Bredband	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen planerar åtgärder för att minska kalkhalten i värmesystemet.

Styrelsen utreder möjligheten till att ordna flera parkeringsplatser inom föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2022-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 148 119 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.

Förändringar i avtal

Från och med 2022-01-01 utförs lokalvården av Asteri Facility Solution AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift med 10% av basbeloppet (2022 = 4 830 kronor).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 983 201	2 938 546	2 886 792	2 859 664
Resultat efter fin. poster	505 285	70 765	-1 164 093	347 657
Soliditet, %	51	47	46	50
Yttre fond	1 651 963	1 401 963	2 751 963	2 501 963
Taxeringsvärde	50 141 000	50 141 000	50 141 000	42 323 000
Bostadsyta, kvm	5 502	5 502	5 502	5 502
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	517	515	507	502
Lån per kvm bostadsyta, kr	690	714	741	770
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,70	1,90	1,90
Belåningsgrad, %	98,15	97,28	93,28	92,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	517 873	-	-	517 873
Fond, yttre underhåll	1 401 963	-	250 000	1 651 963
Balanserat resultat	2 048 051	70 765	-250 000	1 868 816
Årets resultat	70 765	-70 765	505 285	505 285
Eget kapital	4 038 652	0	505 285	4 543 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 868 816
Årets resultat	505 285
Totalt	<u>2 374 100</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	2 124 100
	<u>2 374 100</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 983 201	2 962 747
Rörelseintäkter		2 530	0
Summa rörelseintäkter		2 985 731	2 962 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 956 049	-2 369 805
Övriga externa kostnader	7	-192 497	-176 446
Personalkostnader	8	-78 961	-83 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 867	-194 857
Summa rörelsekostnader		-2 422 374	-2 824 123
RÖRELSERESULTAT		563 357	138 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 072	-67 883
Summa finansiella poster		-58 072	-67 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		505 285	70 765
ÅRETS RESULTAT		505 285	70 765

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	3 867 378	4 037 550
Markanläggningar	11	123 747	144 375
Maskiner och inventarier	12	0	4 067
Summa materiella anläggningstillgångar		3 991 125	4 185 992
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		325 000	325 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 316 125	4 510 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 493	9 871
Övriga fordringar	14	11 469	5 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	227 508	218 288
Summa kortfristiga fordringar		244 470	233 974
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 348 438	3 788 581
Summa kassa och bank		4 348 438	3 788 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 592 908	4 022 554
SUMMA TILLGÅNGAR		8 909 033	8 533 547

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		517 873	517 873
Fond för yttre underhåll		1 651 963	1 401 963
Summa bundet eget kapital		2 169 836	1 919 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 868 816	2 048 051
Årets resultat		505 285	70 765
Summa fritt eget kapital		2 374 100	2 118 816
SUMMA EGET KAPITAL		4 543 937	4 038 652
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16-17	3 663 876	3 795 876
Summa långfristiga skulder		3 663 876	3 795 876
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		132 000	132 000
Leverantörsskulder		81 027	68 336
Skatteskulder		9 043	6 643
Övriga kortfristiga skulder		91 488	108 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	387 663	383 394
Summa kortfristiga skulder		701 221	699 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 909 033	8 533 547

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 anskaffningsvärde minskat 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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 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 anskaffningsvärdet 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Andrahandsuthyrning	5 157	20 076
Försäkringsersättning	2 530	0
Hysesintäkter garage	18 000	16 500
Hysesintäkter p-plats	53 900	45 940
Intäkter kabel-TV	38 400	38 400
Pantförskrivningsavgift	5 236	1 419
Årsavgifter, bostäder	2 847 012	2 832 906
Överlåtelseavgift	10 696	2 346
Övriga intäkter	4 800	5 160
Summa	2 985 731	2 962 747

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	53 141	50 484
Fastighetsskötsel	123 195	112 048
Städning	39 310	44 046
Yttre skötsel	62 588	-22 106
Summa	278 234	184 472

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	148 119	110 543
Planerat underhåll	0	591 500
Summa	148 119	702 042

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	130 606	146 936
Sophämtning	120 789	125 020
Uppvärmning	440 885	359 995
Vatten	237 873	240 789
Summa	930 153	872 740

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	95 165	91 739
Fastighetskatt	118 130	115 730
Kabel-TV	150 593	150 764
Självrisker	0	16 663
Tomträttsavgälder	235 656	235 656
Summa	599 544	610 551

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	116 440	113 956
Förbrukningsmaterial	21 177	25 000
Pantsättningskostnad	5 236	1 419
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Överlåtelsekostnad	9 513	3 528
Övriga externa tjänster	12 813	9 250
Övriga förvaltningskostnader	23 319	19 293
Summa	192 497	176 446

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Lön övrigt	0	3 000
Sociala avgifter	8 961	10 015
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Summa	78 961	83 015

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	58 012	67 883
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	58 072	67 883

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	-8 236 508	-8 066 338
Årets avskrivning	-170 172	-170 170
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 406 680</u>	<u>-8 236 508</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 867 378</u>	<u>4 037 550</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	625 000	625 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 050 000	35 050 000
Taxeringsvärde mark	15 091 000	15 091 000
Summa	50 141 000	50 141 000
Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	412 500	412 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>412 500</u>	<u>412 500</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-268 125	-247 500
Årets avskrivning	-20 628	-20 625
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-288 753</u>	<u>-268 125</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>123 747</u>	<u>144 375</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	316 460	316 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>316 460</u>	<u>316 460</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-312 393	-308 331
Avskrivningar	-4 067	-4 062
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-316 460</u>	<u>-312 393</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>4 067</u></u>
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	325 000	325 000
Summa	325 000	325 000
Handelsbanken fonder Multi Asset 25		
Antal 2 305 stycken		
Marknadsvärde 402 061 kronor		
Not 14, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9 089	5 815
Övriga fordringar	2 380	0
Summa	11 469	5 815
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	90 554	86 785
Förvaltning	29 110	0
Kabel-TV	37 890	37 130
Tomträtt	58 914	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 040	94 373
Summa	227 508	218 288

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,49 %	382 800	382 800
Stadshypotek AB	2026-03-30	1,46 %	1 415 076	1 467 076
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,43 %	1 998 000	2 078 000
Summa			3 795 876	3 927 876
<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 slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 924 100	5 924 100
Summa	5 924 100	5 924 100

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	13 038	14 194
Förutbetalda avgifter/hyror	251 567	246 851
Uppl kostn renhållningsavg	0	20 810
Uppl kostn rep och underhåll	0	15 000
Uppvärmning	56 173	41 016
Utgiftsräntor	3 724	4 744
Vatten	39 650	40 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 511	0
Summa	387 663	383 394

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Estkilstuna, 2022 - 03 - 22

Ort och datum

Stig Fröjdfeldt

Stig Fröjdfeldt
Ordförande

Bertil Rosengren

Bertil Rosengren
Ledamot

Håkan Thuresson

Håkan Thuresson
Ledamot

Arja Trailovic

Arja Trailovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 22

Leena Aro

Stämмоvald
Leena Aro
Internrevisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Årby nr 3

Efter granskning av räkenskaper och förvaltning av Bostadsrättsföreningen Årby nr 3 avseende verksamhetsåret 2014 får jag avge följande revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning. Genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om Föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som ansetts erfodeerliga

I besiktning av föreningens fastighet har jag icke deltagit.

Räkenskaperna har fullständigt siffergranskats av Öhrlings Pricewaterhouse CoopersAB

Revisionen har icke givit anledning till anmärkning beträffande de till oss överlämnade revisionshandlingarna, föreningens bokföring , inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman.

Faställer den årsredovisningen intagna, av oss påtecknande balansräkningen per 22-12-31

Beviljar: Styrelsenledarmöterna ansvarsfrihet för förvaltningen under den tid Revisionen omfattar, samt

Beslutar: angående resultat i enlighet med styrelsens förslag vilket infattar stadgeenligt fondering.

Eskilstuna den 20/02 2022

Leena Aro

LEENA ARO