


Årsredovisning 2022

BF VÅRT HEM NR 3 UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

702002-5685



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF VÅRT HEM NR 3 UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för 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 tusental kronor (TSEK).



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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1915-04-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Nabo Group AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Rosen 16, med adress Hälsingegatan 13 och 13A, byggdes 1899 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 523 kvm varav 1 478 kvm utgör lägenhetsyta och 45 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 819 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten har 23 lägenheter och 2 lokaler.

Fastigheten värms med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulrika Kjellström Attar	Ordförande
Thomas Fäldt	Ledamot
Kennet Gustafson	Ledamot
Stefan Tordai	Ledamot
Sonja Råberg	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

VALBEREDNING

Fredrik Malm

REVISORER

Sara Faskhoody Skärlina	Internrevisor
Agnes Allgén	Internrevisor
Maud Schwartz	Revisorssuppleant

FÖRENINGSTÄMMA OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden inkl. konstituerande styrelsemöte.

UTFÖRT HISTORISKT UNDERHÅLL

- 2016 Installation av taksäkerhet och snörasskydd
- 2016 Installation av postboxar
- 2016 Underhållsspolning av stammar
- 2017 Installation av ny entréport med dörrautomatik
- 2017 Målning av fönster på gårdshusets östra fasad
- 2018 Underhåll av byggnadernas tak, bland annat igensättning av takfönster och luckor samt utbyte av gammal stege och gångbrygga.
- 2019 Målning av samtliga tak samt murkrön, lanterniner och ventilkåpor.
- 2020 Radonmätning, energideklaration och OVK utfördes. Riktlinjer för egenkontroll har införts. Reparation av vattenskada hos en medlem. Byte av tvättmaskin.
- 2021 Byte av samtliga horisontella vatten-, avlopps- och värmestammar inkl. tillhörande utrustning i båda husens källare.
- 2021 Nya pumpar har installerats i tvättstuga och pumpgrop. Ny råttfälla installerad i avloppet.
- 2021 Inköp av nya entrémattor till båda husen.
- 2021 Träd och buskar har beskurits av arborister.

PLANERAT UNDERHÅLL

Under 2023 planeras inga större underhållsåtgärder.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Försäkring	Brandkontoret

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Finansiering	Handelsbanken Stadshypotek
El	Ellevio och Fortum
TV	Tele2
Bredband	Bredbandsson
Radonmätning	Radonova AB
Änergideklaration	Änergikompetens AB
Stambyte källare	Allbygg & VVS Svenska AB

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga nya löpande avtal har ingåtts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under 2022 har stamspolning och service av ventilationskanaler utförts. Reparation av några element samt en fuktskada orsakad av en spricka i ett avluftningsrör.

EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten är 67 904 tkr varav 48 649 tkr avser mark och 19 255 tkr avser byggnad. Fastighetens taxeringsvärde fördelas med 66 400 tkr på bostäder och 1 504 tkr på lokaler.

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet under 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Årsavgiften höjdes 2021-07-01 med 10 %. Årsavgifterna hade då varit oförändrade sedan juli 2017. Inför årsstämman kommer en översyn av avgifterna att genomföras.

Föreningens finansiering hanteras av Handelsbanken Stadshypotek. Två lån är bundna till 23-04-30 (1,41%) respektive 23-06-30 (0,6%). Amortering sker enligt beräknad livslängd på investeringarna.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Information om föreningen finns på <https://varthemnr3.bostadsratterna.se/>

Föreningen upplåter med hyresrätt två lokaler. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

VERKSAMHET	YTA (KVM)	KONTRAKTETS GILTIGHET
Konsultverksamhet	37	2024-01-31
Mobilteleutrustning	8	2025-04-30

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	998	957	921	930
Resultat efter fin. poster	99	-1 189	112	-50
Soliditet, %	-27	-30	8	4
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	504	481	459	459
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 429	2 548	1 534	1 612

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Reservfond	5	-	-	5
Balanserat resultat	224	-1 189	-	-965
Årets resultat	-1 189	1 189	99	99
Eget kapital	-960	0	99	-861

RESULTATDISPOSITION

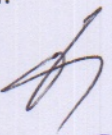
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:


Balanserat resultat	-965
Årets resultat	99
Totalt	<u>-866</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-866
	<u><u>-866</u></u>

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


SD


UKA

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		998	957
Rörelseintäkter		7	8
Summa rörelseintäkter		1 005	965
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-746	-1 971
Övriga externa kostnader	8	-57	-98
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67	-65
Summa rörelsekostnader		-870	-2 134
RÖRELSERESULTAT		135	-1 169
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36	-20
Summa finansiella poster		-36	-20
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99	-1 189
ÅRETS RESULTAT		99	-1 189

SO UKA

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	2 383	2 451
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 383	2 451

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2 386 2 453

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		27	5
Övriga fordringar	13	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48	36
Summa kortfristiga fordringar		79	45

Kassa och bank

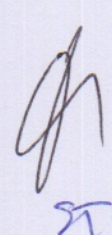
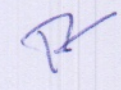
Kassa och bank		720	679
Summa kassa och bank		720	679

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

799 724

SUMMA TILLGÅNGAR

3 185 3 177

 
UKA

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Uppskrivningsfond		5	5
Summa bundet eget kapital		5	5

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-965	224
Årets resultat		99	-1 189
Summa fritt eget kapital		-866	-965

SUMMA EGET KAPITAL

-861 -960

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	0	800
Summa långfristiga skulder		0	800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 590	2 966
Leverantörsskulder		79	74
Skatteskulder		3	0
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	373	296
Summa kortfristiga skulder		4 046	3 338

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 185 3 177

Handwritten signatures and initials:
A
SD
UKA

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Vårt Hem nr 3 utan personlig ansvarighet 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	1,5 %/år
Fastighetsförbättringar	1,5-9,94 %/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 och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	177	171
Årsavgifter, bostäder	746	712
Övriga intäkter	83	83
Summa	1 005	965

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	22	24
Städning	32	36
Trädgårdsarbete	5	16
Övrigt	0	14
Summa	58	90

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	0	51
Reparationer	121	35
Trapphus/port/entr	0	36
VA	39	57
Värme	0	24
Summa	159	204

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Stambyte	0	1 069
Summa	0	1 069

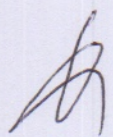
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	26	21
Sophämtning	38	35
Uppvärmning	259	270
Vatten	53	50
Summa	377	376

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	41	41
Fastighetsförsäkringar	34	32
Fastighetsskatt	54	44
Kabel-TV	23	22
Summa	152	139

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	32	32
Förbrukningsmaterial	2	8
Övriga förvaltningskostnader	23	57
Summa	57	98

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Ränteintäkter	-1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	37	20
Summa	36	20

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 088	2 686
Årets inköp	0	403
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 088	3 088
Ingående ackumulerad avskrivning	-638	-581
Årets avskrivning	-67	-57
Utgående ackumulerad avskrivning	-705	-638
Utgående restvärde enligt plan	2 383	2 451
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	437	437
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 255	15 975
Taxeringsvärde mark	48 649	40 627
Summa	67 904	56 602


 80 UKA

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	77	77
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>77</u>	<u>77</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-77	-70
Avskrivningar	0	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-77</u>	<u>-77</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	<u>3</u>	<u>3</u>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4	4
Summa	<u>4</u>	<u>4</u>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3	3
El	1	0
Försäkringspremier	11	11
Förvaltning	12	9
Kabel-TV	6	6
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7
Summa	<u>48</u>	<u>36</u>

ST UKA TF

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	1,41 %	2 038	2 182
Stadshypotek	2023-03-30	3,36 %	752	784
Stadshypotek	2023-06-30	0,60 %	800	800
Summa			3 590	3 766

Varav kortfristig del

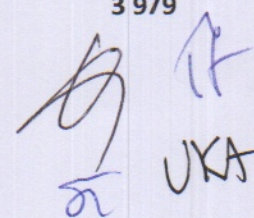
3 590

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	238	235
Uppvärmning	40	40
Utgiftsräntor	-2	2
Vatten	9	8
Vattenskada	76	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
Summa	373	296

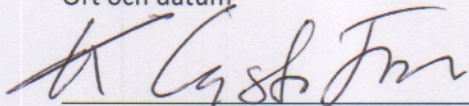
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 979	3 979
Summa	3 979	3 979

 UKA

Underskrifter

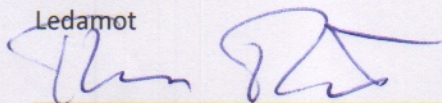
Stockholm 2023 - 03 - 14

Ort och datum



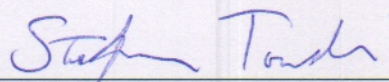
Kennet Gustafson

Ledamot



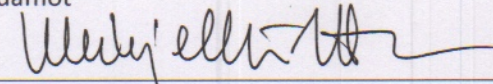
Thomas Fäldt

Ledamot



Stefan Tordai

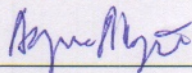
Ledamot



Ulrika Kjellström Attar

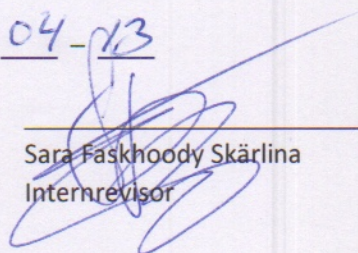
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 13



Agnes Allgén

Internrevisor



Sara Faskhody Skärlina

Internrevisor

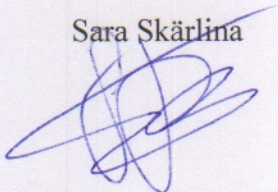
Revisionsberättelse 2022 – Bostadsföreningen Vårt Hem nr 3 u.p.a.

Vi, bostadsföreningens revisorer, Sara Skärlina och Agnes Allgén har i enlighet med uppdrag granskat föreningens räkenskaper för år 2022. Vi har granskat årsredovisningen och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens verksamhet och ekonomi. Räkenskaperna bedöms vara i god ordning och föreningen har god ekonomi.

Revisionen har inte gett upphov till anmärkning, varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Stockholm 2023-04-13

Sara Skärlina



Agnes Allgén

