

Årsredovisning

Brf Arkitekten 3

Org. nr 769614-0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Arkitekten 3

Pelargatan 4, 121 47 Johanneshov, Stockholm

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-07-05 fastigheten Arkitekten 3 i Stockholms kommun. Huset byggdes 1942 och består av ett flerfamiljshus med källare och 7 våningsplan. Föreningen har äganderätt till tomten.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 668 kvm.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30 kvm

4 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 42 kvm

24 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 45 kvm

Av dessa lägenheter är 41 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 7,3 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	28 000 000
Mark	<u>33 000 000</u>
	61 000 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig till 2030.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll följer underhållsplanen.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-06-29 och uppdaterades under 2018.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 57 medlemmar fördelade på 41 medlemslägenheter samt 1 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av Fastighetsägarna.

Avtal finns med Fortum om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med Tele2 för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2023 haft följande sammansättning*:

Jacob Adamowicz	Ledamot, Ordförande
Wilhelm Ericsson	Ledamot
Ulf Sparredal	Ledamot
Andreas Källström	Ledamot
Olivia Frick Larsdotter	Suppleant
Estelle Arvidsson	Suppleant

Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

Wilma Eriksson, Lisbeth Pettersson och Ellinor Alvesson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten vid tidpunkten förvaltningsberättelsen sammanställts.

Årets överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen 1 % av prisbasbeloppet.

Årets händelser

- Upplåtelse till bostadsrätt av en av föreningens hyreslägenheter
- Renovering av lägenheter med anledning av översvämning respektive försäljning
- Stamspolning
- Förarbete kring frånluftspump och bredband
- Arbete med föreningens ekonomi utifrån det ekonomiska läget i samhället. Bland annat har avtal för lån och sparat kapital omförhandlats.

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och att ha en fortsatt välskött förening. Styrelsen kommer fortsätta att amortera av på lånen i samma takt som de senaste åren med målet att minska föreningens ekonomiska sårbarhet.

De medel som frigjorts från försäljning av lägenhet planeras användas för investeringar som kan minska föreningens och dess medlemmars löpande kostnader.

Under 2024 kommer styrelsen bland annat jobba med putsning av fasaden och installation av bredband.

Föreningens ekonomi

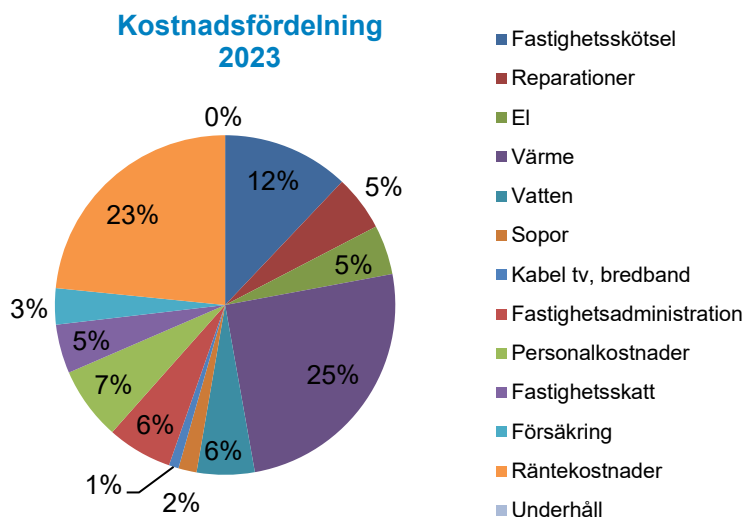
Föreningen gör ett resultat på 26 tkr

Utfallet från årets verksamhet rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 337 tkr. Årets totala kassaflöde är på 2 147 tkr, inklusive amorteringar, investeringar och förändringar i rörelsekapitalet samt upplåtelse av en bostadsrätt.

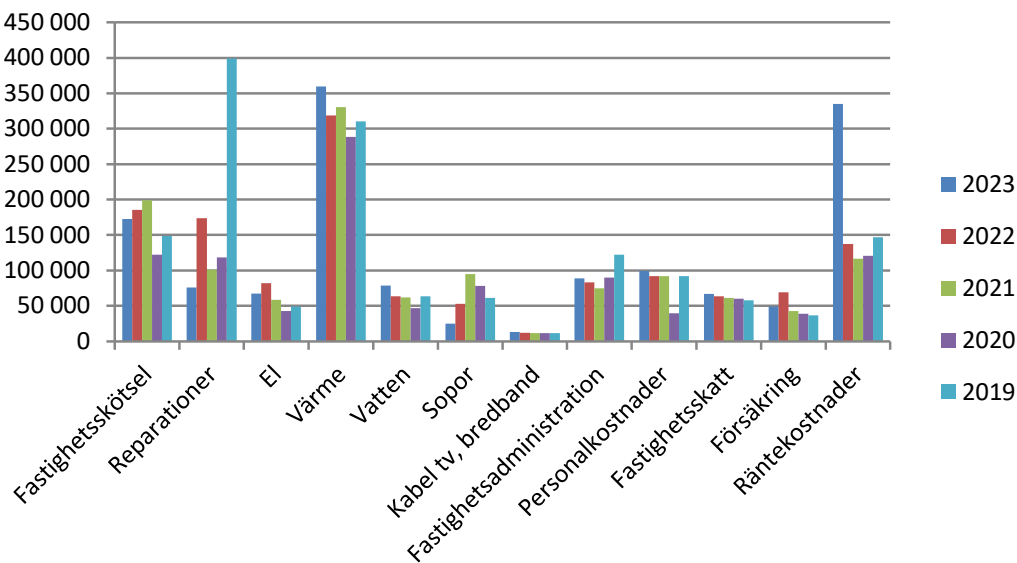
Föreningens enskilt största kostnadspost under året har varit för värme med 39 % av driftskostnaden. Värmekostnaden har stigit med cirka 41 tkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har p g a omsättningar av lån ökat med 144 %

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och kommer att agera så att föreningen kommer att uppfylla framtida ekonomiska åtaganden.

Övrig fördelning av kostnader framgår nedan.



Kostnadsutveckling



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 871 541	2 390 549	886 460	-11 996	519	31 137 073
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			183 000	-183 000		
Balanseras i ny räkning				519	-519	
Upplåtelse	577 002	1 667 998				2 245 000
Årets resultat					25 866	25 866
Belopp vid årets utgång	28 448 543	4 058 547	1 069 460	-194 477	25 866	33 407 939

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1759	1768	1801	1808	1785
Resultat efter finansiella poster, Kkr	26	1	252	-2	-114
Räntekostnader i förhållande till intäkt	19,05%	7,77%	6,48%	6,66%	8,22%
Soliditet, %	73,0	72,0	72,0	71,0	71,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 030,4	1 034,8	1 034,8	1 054,6	1 052,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	95,1	93,2	91,5	91,2	92,1
Sparande per kvm	202,2	260,5	333,8	459,0	164,0
Energikostnad per kvm bostadsyta	303	278	270	231	258
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	7 153	7 288	7 458	7 793	7 985
Skuldkvot/Räntekänslighet	6,6	6,6	6,6	6,7	7,0
Skuldsättningsgrad %	35	37	38	39	40
Genomsnittlig skuldränta, %	2,89	1,17	0,97	0,98	1,08
Fastighetens belåningsgrad, %	29,1	28,9	29,4	29,9	30,5
Underhålls o amoreringsutrymme %	19,2	24,6	30,9	41,6	15,0
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 528	17 496	17 496	17 832	17 832

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-194 477
Årets resultat	25 866
	-168 611
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	444 195
I ny räkning överföres	-612 806
	-168 611

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 758 917	1 767 929
Summa rörelseintäkter		1 758 917	1 767 929
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-908 262	-1 144 078
Övriga externa kostnader	3	-88 485	-83 362
Personalkostnader	4	-99 484	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-311 444	-311 444
Summa rörelsekostnader		-1 407 675	-1 630 878
Rörelseresultat		351 242	137 051
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		9 626	883
Räntekostnader fastighetslån		-335 002	-137 415
Resultat efter finansiella poster		25 866	519
ÅRETS RESULTAT		25 866	519

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	40 025 263	40 314 687
Inventarier	7	255 568	277 588
		40 280 831	40 592 275
Summa anläggningstillgångar		40 280 831	40 592 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 940	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 382	27 994
		46 322	27 994
Kassa och bank		4 748 411	2 600 925
Summa omsättningstillgångar		4 794 733	2 628 919
SUMMA TILLGÅNGAR		45 075 564	43 221 194

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 448 543	27 871 541
Upplåtelseavgift		3 661 335	2 390 549
Yttre reparationsfond		1 069 460	886 460
		33 179 338	31 148 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-194 478	-11 996
Årets resultat		25 866	519
		-168 612	-11 477
Summa eget kapital		33 010 726	31 137 073
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	7 775 000	0
		7 775 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 835 000	11 610 000
Leverantörsskulder		132 278	140 895
Skatteskulder		118 741	124 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	203 819	208 353
		4 289 838	12 084 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 075 564	43 221 194

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	351 242	137 051
Årerföring gjorda avskrivningar	311 444	311 444
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	662 686	448 495
Erhållen ränta	9 626	883
Erlagd ränta	-335 001	-137 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 311	311 964
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-18 330	8 654
Leverantörsskulder- förändring	-8 617	9 622
Kortfristiga skulder - förändring	-10 666	83 599
Kassaflöde från rörelseresultat	-37 613	101 875
Finansieringsverksamheten		
Insatser o upplåtelseavgifter	1 847 788	0
Amortering av skuld	0	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 847 788	-270 000
Årets kassaflöde	2 147 486	143 839
Likvida medel vid årets början	2 600 925	2 457 086
Likvida medel vid årets slut	4 748 411	2 600 925

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,00%
Markanläggningar	4%
Installationer	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet.

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under noten personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 672 349	1 648 432
Hyreintäkter bostäder	74 400	122 680
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	7 145	11 581
Vakanser	0	-28 968
Övriga intäkter	5 023	14 204
Summa	1 758 917	1 767 929
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<u><i>Fastighetsskötsel</i></u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 693	-61 126
Snöröjning o markunderhåll	-65 169	-26 166
Städning	-49 064	-54 545
Material	-2 300	-5 325
Bevakning o Besiktningkostnader	-12 213	-13 085
Övriga externa kostnader	-6 210	-25 149
Summa	-172 649	-185 396
<u><i>Reparationer</i></u>		
Reparation gemensamma lokaler	-818	0
Reparation installationer	-74 864	-173 755
Summa	-75 682	-173 755
<u><i>Underhåll</i></u>		
Underhåll installationer	0	-122 585
Summa	0	-122 585
<u><i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i></u>		
Ei	-67 477	-82 215
Värme	-359 720	-318 539
Vatten o avlopp	-78 416	-63 704
Sophämtning	-25 005	-53 195
Kabel tv, bredband, porttelefon	-13 288	-11 997
Summa	-543 906	-529 650

Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-49 287	-68 894
Fastighetsskatt bostad	-66 738	-63 798
	-116 025	-132 692
Summa driftkostnader	-908 262	-1 144 078

Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-47 600	-43 948
Revisionskostnader	-18 250	-18 500
Konsult- och försäljningskostnader	-4 400	0
Övriga administrationskostnader	-18 235	-20 914
Summa	-88 485	-83 362

Not 4 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Övriga arvoden	-5 700	0
Arbetsgivareavgifter	-23 784	-21 994
Summa	-99 484	-91 994

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-281 948	-281 948
Avskrivningar på markanläggningar	-7 476	-7 476
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-17 438	-17 438
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-4 582	-4 582
Summa	-311 444	-311 444

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 194 822	28 194 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 194 822	28 194 822
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 065 700	-2 783 752
Årets avskrivningar enligt plan	-281 948	-281 948
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 347 648	-3 065 700
Utgående redovisat värde	24 847 174	25 129 122
Mark	15 006 928	15 006 928
Utgående bokfört värde	39 854 102	40 136 050
Taxeringsvärden		
Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	33 000 000	33 000 000
Summa	61 000 000	61 000 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	186 906	186 906
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 906	186 906
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 269	-793
Årets avskrivningar enligt plan	-7 476	-7 476
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 745	-8 269
Utgående bokfört värde	171 161	178 637
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	40 025 263	40 314 687

Not 7 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	371 661	371 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 661	371 661
Ingående avskrivningar enligt plan	-94 073	-72 053
Årets avskrivningar enligt plan	-22 020	-22 020
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-116 093	-94 073
Utgående redovisat värde	255 568	277 588

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	2 440	2 091
Förutbetald försäkring	26 406	22 591
Förutbetald kabel tv	3 536	3 312
Summa	32 382	27 994

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors	2023-12-31	2022-12-31
		ändring		
SEB	4,59%	2025-07-28	3 940 000	3 940 000
SEB	4,23%	2024-12-28	3 835 000	7 670 000
SEB	3,32%	2026-12-28	3 835 000	0
Kortfristig del			-3 835 000	-11 610 000
Summa			7 775 000	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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 2024 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	142 611	154 232
Upplupen ränta	25 261	3 046
Upplupen revisionskostnad	17 000	17 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 947	34 075
Summa	203 819	208 353

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 300 000	20 300 000
Summa	20 300 000	20 300 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Johanneshov / 2024

Jacob Adamowicz
Styrelseordförande

Wilhelm Ericsson

Andreas Källström

Ulf Sparredal

Stockholm / 2024

Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**
- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.
- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.