

Årsredovisning för
BRF ÄTTEN 3
769607-2003

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF ÄTTEN 3, 769607-2003, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 registreras hos bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-05-31.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ätten 3 på aderssen Förlandsgränd 54 i Älvsjö. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 5 985 kvm och 6 lokaler om 477 kvm. Nuvarande avgäldsperiod löper från 2017-10-01 till **2027-09-30**.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 3 med god marginal på köpstämman att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen som den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startades en lång överklagandeprocess inom svensk rättväsen. Den slutade med att Boverket beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten. Ärendet gick tillbaka till Boverket som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare regimskifte i Stockholms Stadshus, kom besked från Boverket att de godkänner köpte, som vi nu har genomfört en andra gång. Nytt köpekontrakt undertecknades 2007-12-14 med tillträde 2008-01-21.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Bostadsrättstillägg ingår ej

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har haft 12 (12 förra året) protokollförda möten. Förutom styrelsemöten pågår hela tiden mail- och telefonkontakter med styrelsen i olika frågor.

Arvoden

Styrelsen har haft ett arvode på 350 kr/person/protokollfört styrelsemöte samt dessutom ett engångsarvode på 1 500 kr per lägenhet och år vilket innebär 112 500 kr som fördelas inom styrelsen.

Arvodet till föreningens revisor, som är auktoriserad, sker löpande.

Arvoden till projektgrupper

Ett enormt arbete läggs ner i olika arbetsgrupper. För att få medlemmar att ställa upp beslutar styrelsen om ett arvode till varje stort projekt att fördelas inom arbetsgruppen. Arvodet sätts till projektets storlek och hur mycket tid man lägger ner, tar ledigt från ordinarie jobb etc.

Lön

Har utbetalats för:

Städ, Eliades Castillo

Diverse skötsel av fastighet och utemiljö, Orlando Duran Contreras

Föreningslokal/gästlägenhet

Föreningslokalen/gästlägenheten är utrustad med kök utan spis men med mikrovågsugn och kyl/frys, ett rum med bäddsoffa, soffbord, köksbord och stolar. WC7dush finns i korridoren.

Uthyrning av källarlokal

I fastigheten finns flera källarförråd och några av dessa hyrs ut till våra medlemmar.

Årsavgifter medlemmar

Under 2014 ändrade Föreningen andelstalen för att få lika andelstal för samma storlek av lägenhet. Detta beslutades under en extra samt årsstämman.

Hyreslägenheter

Hyreshöjning för 8 hyreslägenheter med 0,75% från 1 april 2021. från 1 feb 2022 är höjningen 1.5%.

Sopsortering

Föreningen har sopkärl för hushållsavfall.

Parkeringsplatser

Föreningen har idag 18 st parkeringsplatser varav 4 med el för uthyrning till medlemmar. Det finns väntelista för p-plats.

Utförda historiska investeringar, ombyggnader och underhåll

2010

Stambyte med nya badrum och wc
Säkerhetsdörrar

2011

Åtgärdat ventilationssystemet till/från luft med värmeväxlare

2012

Allmänt underhåll

2013

Uppfört 14 st nya parkeringsplatser

2014

Byte av rör mellan husen pga läcka

Tätning av taken

Nya hissar med automatiska dörrar på entréplan

F.d dagislokal ombyggd till föreningslokal, WC/dusch, kontor, ett förråd samt 3 nya lägenheter

Montering och installation av magnet/partikel filter i värmecentral

2015

Nya automatiska hissdörrar plan 1-3 i samtliga hus

2016

Renovering av hus 68 med:

Byte till 3-glasfönster och balkongdörrar med 3-glas i samtliga lägenheter

Renovering av fasad och tak

Byte av balkong och loftgångsräcken

Inglasning av balkonger

Byte av hela entrépartiet med ny port och nya glaspartier i hela trapphuset

Målning av trapphus

2017

Renovering av hus 44 och 84 med:

Byte till 3-glasfönster och balkongdörrar med 3-glas i samtliga lägenheter

Renovering av fasad och tak

Byte av balkong och loftgångsräcken

Inglasning av balkonger

Byte av hela entrépartiet med ny port och nya glaspartier i hela trapphuset

Målning av trapphus

I samtliga hus:

Montering av nytt brevlådesystem i trapphusen

Borttagning av gammal växtlighet utmed fasaderna och breddning med ny plattsättning

och låga murar framför bottenvåningarnas lägenheter samt nya trappor med trappräcken från varje lägenhet på bottenvåningarna

Ny asfaltbeläggning utmed varje hus entrésida

Nya trappräcken till samtliga källarnedgångar utifrån

2018

Energideklaration genomförd 2018-12-14. Giltig i 10 år.

2019

2 årsbesiktning av huskroppar.

2020

Uppfört 4 st nya parkeringsplatser

Sålt en hyreslägenhet

Nya avloppsstick mot liggande markrör i källargolven från tidigare bytta stammar 2010 i hus 68 och 84, (i 44 byttes de 2014)

2021

Ny stentrappa ned från vändplan vid hus 44, i April.
Fiberanslutning av IP Only, till de återstående 12 lägenheterna.
Ny lösning för sophantering med 2 nedgrävda kärl, moloker, för hushållssopor och matavfall har tagits i bruk.

Planerade projekt

Nya belysningar och armaturer i trapphus och källarplan. Samt nya ljuskällor i samtliga loftgångsarmaturer.

Ny bygglovsansökan för extra p-platser.

Se över nuvarande gruppavtal med Tele2 samt eventuella alternativ via fiber.

Se över möjligheten till energi- och kostnads-besparingar med exempelvis solceller och bergvärme.

Städdagar

Föreningen har 2 städdagar per år. En på vår och en på höst. Båda avslutas med korvgrillning.

Styrelsens sammansättning

André Rönnström, ordförande
Helen Utterström, sekreterare
Theodor Zätterström, ledamot
Boushra Altaie, ledamot

Daniel Bergne, suppleant

Revisor

Anders Karlén, auktoriserad revisor. Moore Allegretto AB

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, BokföringNorrort AB
Fastighetsservice. NKG Tryggfastighet AB
Snöröjning, Växthuset Utveckling AB
TV/bredband/telefoni, Tele 2
Sophantering, Ragn-Sells Recykling AB
Fjärrvärme, Stockholm Exergi AB
EI, Fortum Markets AB/Ellivio AB
Hiss, Mankan Hiss AB
Städ, Eliades Castillo
Vatten och hushållsavfall, Stockholm Vatten AB
Gräsklippning, Förvaltningsservice på Värmdö AB

Medlemsinformation

Föreningens hemsida: <http://brfatten3.se/>

Antalet medlemmar vid årets slut 88 st (86 st).

Det har under året skett 2 st (10 st) överlåtelser med kontraktsdatum år 2021.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i SEK

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	4 455 272	4 317 984	4 318 000	4 284 000	4 261 000
Resultat efter finansiella poster	5 578	-403 048	-870 511	-472 000	-1 143 000
Soliditet %	44	44	42	40	41

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 779 473	19 992 796	768 000	-7 143 161	-403 049
Yttre fond			192 000	-192 000	
Omföring av föreg års vinst					403 049
Årets resultat				-403 049	5 579
Vid årets slut	26 779 473	19 992 796	960 000	-7 738 210	5 579

Förslag till resultatdisposition

Belopp i SEK

Till årsstämman förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-7 738 208
årets resultat	5 578
Totalt	-7 732 630

Stryrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgar görs med	192 000
balanseras i ny räkning	-7 738 209
Summa	-7 546 209

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	4 455 272	4 317 984
Övriga rörelseintäkter		938	8 600
		<u>4 456 210</u>	<u>4 326 584</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 363 117	-2 516 669
Övriga externa kostnader	3	-180 221	-175 271
Personalkostnader	4	-224 552	-226 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 513 474	-1 485 375
Rörelseresultat		<u>174 846</u>	<u>-77 716</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-169 267	-325 333
Resultat efter finansiella poster		<u>5 579</u>	<u>-403 049</u>
Resultat före skatt		<u>5 579</u>	<u>-403 049</u>
Årets resultat		<u>5 579</u>	<u>-403 049</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 834 585	86 173 037
Markanläggningar	7	1 008 470	770 823
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 430 172	1 542 841
		<u>87 273 227</u>	<u>88 486 701</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 273 227</u>	<u>88 486 701</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		766 536	782 809
Övriga fordringar		10 878	6 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	221 787	218 820
		<u>999 201</u>	<u>1 008 147</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 241 908</u>	<u>1 942 169</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 241 109</u>	<u>2 950 316</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 514 336</u>	<u>91 437 017</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinstaser		46 772 269	46 772 269
Fond för yttre underhåll		960 000	768 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 738 209	-7 143 161
Årets resultat		5 579	-403 049
		-7 732 630	-7 546 210
Summa eget kapital		39 999 639	39 994 059
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	50 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		31 726	51 828
Skatteskulder		10 366	8 747
Övriga kortfristiga skulder		1 842	3 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 470 763	1 379 090
		51 514 697	51 442 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 514 336	91 437 017

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 579	-403 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 513 474	1 485 375
		1 519 053	1 082 326
Betald skatt		1 282	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 520 335	1 082 326
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 946	-658 447
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		70 459	643 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 599 740	1 067 827
Investeringsverksamheten			
Årets investering, omlägg av trappa 2021		-300 000	-374 389
Försäljning av lägenhet			2 209 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-300 000	1 835 211
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån			-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-2 100 000
Årets kassaflöde		1 299 740	803 038
Likvida medel vid årets början		1 942 168	1 139 130
Likvida medel vid årets slut		3 241 908	1 942 168

Noter

Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av intäkter

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen 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 och fastighetsskatt

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kr per bostadslägenhet och högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fastighetslån

Lån med en bindingstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som en kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2-2,5%
Markanläggningar	5%
Maskiner och inventarier	5-10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	701 489	701 883
Hysesintäkter, lokaler	53 624	26 462
Hysesintäkter, p-platser	104 400	83 244
Årsavgifter, bostäder	3 375 007	3 287 171
Övriga intäkter	220 752	219 224
Summa	4 455 272	4 317 984
Övriga rörelseintäkter	938	8 600

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	246 115	486 777
Planerat underhåll, Vitvaraor hyreslgh	69 000	111 602
Fastighetsel	101 288	91 595
Uppvärmning	673 669	607 056
Vatten och avlopp	250 315	215 529
Sophämtning, grovsopor	47 395	70 417
Fastighetsförsäkring	53 993	57 010
Tomträttsavgäld	370 900	370 900
Kabel-TV och Bredband	241 892	241 759
Hiss	28 357	27 185
Fastighetsskatt	109 425	107 175
Besiktningkostnader		270
Seviceavgifter	1 112	
Trädgård och blommor	47 749	103 583
Snöskottning och sandupptagning	121 907	25 811
Summa	2 363 117	2 516 669

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	108 000	109 355
Revisorsarvode	15 000	15 000
Konsumtkostnader	18 773	13 000
Bankkostnader	3 291	8 247
Styrelsemöten/stämma/städdagar	4 694	12 168
Programvaror/licenseser	3 875	4 852
Kontor	10 060	7 201
Övrigt	16 528	5 448
Summa	180 221	175 271

Not 4 Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	133 250	125 550
Löner	50 800	76 660
Sociala avgifter	40 502	23 975
Övriga personalkostnader		800
Summa	224 552	226 985

Not 5 Räntekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader	169 267	325 333
Summa	169 267	325 333

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	96 564 878	96 564 878
-Nyanskaffningar		-
Vid årets slut	96 564 878	96 564 878
	-10 391 841	-9 053 389
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 338 452	-1 338 452
Vid årets slut	-11 730 293	-10 391 841
Redovisat värde vid årets slut	84 834 585	86 173 037
Varav mark		16 500 000
Byggnader, taxeringsvärde	51 000 000	51 000 000
Mark, taxeringsvärde	39 000 000	39 000 000

Not 7 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	997 091	622 702
-Nyanskaffningar	300 000	374 389
Vid årets slut	1 297 091	997 091
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-226 268	-192 014
-Årets avskrivning	-62 353	-34 254
Vid årets slut	-288 621	-226 268
Redovisat värde vid årets slut	1 008 470	770 823

Not 8 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 470 827	2 470 827
	2 470 827	2 470 827
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-927 986	-815 317
-Årets avskrivning	-112 669	-112 669
	-1 040 655	-927 986
Redovisat värde vid årets slut	1 430 172	1 542 841

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda tomträtsavgälder	92 725	92 725
Förutbetald fastighetsförsäkring	61 593	58 993
Förutbetald kabel-tv	53 435	
Förutbetald bredband	6 981	6 981
Övriga förutbetalda kostnader	7 053	60 121
	221 787	218 820

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2857607150		0,374	7 000 000	7 000 000
fastighetslån nr			-	600 000
fastighetslån nr 2850445145		0,37	16 000 000	16 000 000
fastighetslån nr 2852088885		0,37	9 000 000	9 000 000
fastighetslån nr 2857840009		0,37	5 500 000	5 500 000
fastighetslån nr 2854485444		0,403	3 500 000	5 000 000
fastighetslån nr 2852088901		0,475	9 000 000	9 000 000
			<u>50 000 000</u>	<u>52 100 000</u>

Varav amorteras under 2020
Inga planerade amorteringar för 2021

2 100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån		12 139
Upplupna fjärrvärmekostnader	101 440	76 640
Upplupna kostnader fastighetsel	17 951	8 342
Upplupna kostnader vatten	38 592	
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	21 541	7 643
Förutbetalda avgifter/hyror	1 127 258	1 103 077
Arvoden inkl sociala avgifter	143 000	143 000
Övriga upplupna kostnader	8 481	15 748
Beräknat arvode för revision	12 500	12 501
	<u>1 470 763</u>	<u>1 379 090</u>

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Totalt uttagna pantbrev	55 600 000	55 600 000
Summa ställda säkerheter	<u>55 600 000</u>	<u>55 600 000</u>

Underskrifter

Älvsjö 2022-03-19

André Rönström
Styrelseordförande

Boushra Altaie
Styrelseledamot

Helen Utterström
Styrelseledamot

Theodor Zätterström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-19

Anders Karlén
Auktoriserad revisor, Moore Allegretto AB