

Årsredovisning för
BRF ÄTTEN 3
769607-2003

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

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 (14 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 kommer att ske med 0,75% från 1 april 2021.

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)

Pågående projekt

Fiberanslutning av IP Only, delvis klart 2018.

Planerade projekt

Ny stentrappa ned från vändplan vid hus 44, i början av 2021
Ny lösning för sophantering med nedgrävda kärl för hushållssopor och matavfall i början av 2021
Samlingsplats med grillmöjligheter och lekplats mellan husen.
Nya belysningar och styrningar i trapphus/loftgångar och källarplan
Inklädnad av murar och konstverk platser framför entrésidor av husen med nya belysningar

Städdagar

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

Styrelsens sammansättning

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

Daniel Bergne, suppleant
Ulrika Lehman, suppleant. Lömnade uppdraget i okt 2020.

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, ComHem AB

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 AB

Medlemsinformation

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

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

Det har under året skett 10 st (11 st) överlåtelser. Dessutom sålde föreningen en hyresrätt (upplåtelse)
Efter annonsering, stylist och mäklararvode blev kapitaltillskottet för föreningen 2 209 600 kr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	4 318	4 318	4 284	4 261	4 306
Resultat efter finansiella poster	-403	-871	-472	-1 143	-565
Soliditet %	44	42	40	41	39

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 393 913	18 168 756	576 000	-6 080 649	-870 511
Försäljning av lgh	1 824 040	385 560			
Yttre fond			192 000	-192 000	870 511
Omföring av föreg års vinst				-870 511	
Årets resultat					-403 049
Vid årets slut	28 217 953	18 554 316	768 000	-7 143 160	-403 049

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i SEK
Till årsstämman förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-7 143 160
årets resultat	-403 049
Totalt	-7 546 209
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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	4 317 984	4 318 090
Övriga rörelseintäkter		8 600	6 300
		<u>4 326 584</u>	<u>4 324 390</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 516 669	-2 406 285
Övriga externa kostnader	3	-175 271	-269 129
Personalkostnader	4	-226 985	-410 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 485 375	-1 419 349
Rörelseresultat		<u>-77 716</u>	<u>-181 013</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-325 333	-689 498
Resultat efter finansiella poster		<u>-403 049</u>	<u>-870 511</u>
Resultat före skatt		<u>-403 049</u>	<u>-870 511</u>
Årets resultat		<u>-403 049</u>	<u>-870 511</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	86 173 037	87 511 489
Markanläggningar	7	770 823	430 688
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 542 841	1 655 510
		<u>88 486 701</u>	<u>89 597 687</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>88 486 701</u>	<u>89 597 687</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		782 809	125 927
Övriga fordringar		6 518	9 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	218 820	214 373
		<u>1 008 147</u>	<u>349 700</u>
Kassa och bank		<u>1 942 169</u>	<u>1 139 130</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 950 316</u>	<u>1 488 830</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 437 017</u>	<u>91 086 517</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinstaser		46 772 269	44 562 669
Fond för yttre underhåll		768 000	576 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 143 161	-6 080 650
Årets resultat		-403 049	-870 511
		-7 546 210	-6 951 161
Summa eget kapital		39 994 059	38 187 508
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	50 000 000	52 100 000
Leverantörsskulder		51 828	212 888
Skatteskulder		8 747	4 847
Övriga kortfristiga skulder		3 293	6 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 379 090	574 605
		51 442 958	52 899 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 437 017	91 086 517

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-403 049	-871 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 485 375	1 419 349
		<u>1 082 326</u>	<u>547 838</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 082 326	547 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-658 447	63 792
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		643 948	-1 642 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 067 827	-1 030 870
Investeringsverksamheten			
Åters investering		-374 389	900 000
Försäljning lägenhet, netto		2 209 600	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 835 211	900 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 100 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 100 000	-3 500 000
Årets kassaflöde		803 038	-3 630 870
Likvida medel vid årets början		1 139 130	4 770 000
Likvida medel vid årets slut		1 942 168	1 139 130

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

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	701 883	711 305
Hysesintäkter, lokaler	26 462	43 021
Hysesintäkter, p-platser	83 244	68 400
Årsavgifter, bostäder	3 287 171	3 280 452
Övriga intäkter	219 224	214 912
Summa	4 317 984	4 318 090
Övriga rörelseintäkter	8 600	6 300

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	486 777	461 266
Planerat underhåll, Vitvaraor hyreslgh	111 602	
Fastighetsel	91 595	98 549
Uppvärmning	607 056	614 738
Vatten och avlopp	215 529	193 909
Sophämtning, grovsopor	70 417	64 202
Fastighetsförsäkring	57 010	56 696
Tomträtsavgäld	370 900	370 900
Kabel-TV och Bredband	241 759	241 626
Hiss	27 185	15 776
Fastighetsskatt	107 175	103 275
Besiktningkostnader	270	4 508
Seviceavgifter		6 430
Trädgård och blommor	103 583	32 524
Snöskottning och sandupptagning	25 811	141 886
Summa	2 516 669	2 406 285

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	109 355	166 352
Revisorsarvode	15 000	18 125
Konsumtionskostnader	13 000	18 563
Bankkostnader	8 247	4 873
Styrelsemöten/stämma/städdagar	12 168	11 638
Programvaror/licenseser	4 852	136
Kontor	7 201	39 188
Övrigt	5 448	10 254
Summa	175 271	269 129

Not 4 Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	125 550	160 000
Löner	76 660	158 345
Sociala avgifter	23 975	92 295
Övriga personalkostnader	800	
Summa	226 985	410 640

Not 5 Räntekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader	325 333	689 498
Summa	325 333	689 498

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	96 564 878	93 128 741
-Nyanskaffningar		3 436 137
Vid årets slut	96 564 878	96 564 878
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 053 389	-7 783 489
-Årets avskrivning	-1 338 452	-1 269 900
Vid årets slut	-10 391 841	-9 053 389
Redovisat värde vid årets slut	86 173 037	87 511 489
Varav mark	16 500 000	16 500 000
Byggnader, taxeringsvärde	51 000 000	51 000 000
Mark, taxeringsvärde	39 000 000	39 000 000

Not 7 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	622 702	622 702
-Nyanskaffningar	374 389	
Vid årets slut	997 091	622 702
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-192 014	-160 874
-Årets avskrivning	-34 254	-31 140
Vid årets slut	-226 268	-192 014
Redovisat värde vid årets slut	770 823	430 688

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-815 317	-697 008
-Årets avskrivning	-112 669	-118 309
	-927 986	-815 317
Redovisat värde vid årets slut	1 542 841	1 655 510

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tomträtsavgälder	92 725	92 725
Förutbetald fastighetsförsäkring	58 993	57 010
Förutbetald kabel-tv		53 428
Förutbetald bredband	6 981	6 981
Övriga förutbetalda kostnader	60 121	4 229
	218 820	214 373

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2857607150	0,374	Rörlig	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

2 100 000

Inga planerade amorteringar för 2021

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	12 139	11 392
Upplupna fjärrvärmekostnader	76 640	
Upplupna kostnader fastighetsel	8 342	
Upplupna kostnader vatten		33 518
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	7 643	
Förutbetalda avgifter/hyror	1 103 077	368 035
Arvoden inkl sociala avgifter	143 000	129 448
Övriga upplupna kostnader	15 749	19 711
Beräknat arvode för revision	12 500	12 501
	<u>1 379 090</u>	<u>574 605</u>

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Totalt uttagna pantbrev	55 600 000	55 600 000
Summa ställda säkerheter	<u>55 600 000</u>	<u>55 600 000</u>

Underskrifter

Älvsjö 2021-04-16

André Rönström
Styrelseordförande

Boushra Altaie
Styrelseledamot

Helen Utterström
Styrelseledamot

Theodor Zätterström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2021

Anders Karlén
Auktoriserad revisor, Moore Allegretto AB