

# Årsredovisning

för

## Brf Dockskåpet n:r 3

702000-3898

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Dockskåpet n:r 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen som bildades 1932 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

#### **Fakta om fastigheten**

Föreningen äger byggnaden och tomträtten till fastigheten Dockskåpet 5 i Västerleds församling, Stockholms kommun. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 25 050 000 kronor varav byggnadsvärdet utgör 8 350 000 kronor. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna.

#### **Styrelsen**

Lars Rylander, ledamot  
Peter Hallebrant, ledamot  
Lars-Göran Persson, ledamot, ordförande  
Joel Daleby, suppleant  
Marie Duvander, suppleant

#### **Revisor**

Thomas Sidenbladh

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-10. Styrelsen har haft ett protokollfört sammanträde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser.

#### **Medlemsinformation**

Under året har ingen lägenhet överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	341	315	289	292	288
Resultat efter finansiella poster	-20	10	-65	13	8
Soliditet (%)	-68	-61	-64	-47	-48
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	329	306	282	282	282
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	995	995	1 016	1 059	1 102
Sparande per kvm (kr/kvm)	-2	52	45	31	53
Räntekänslighet (%)	3	3	4	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	100	99	100

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av ökade räntekostnader. Föreningen avser höja avgiften under 2024.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 040	191 061	-654 470	10 138	-429 231
Disposition av föregående års resultat:			10 138	-10 138	0
Avsättning fond yttre UH		75 150	-75 150		0
Årets resultat				-20 120	-20 120
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 040</b>	<b>266 211</b>	<b>-719 482</b>	<b>-20 120</b>	<b>-449 351</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-719 482
årets förlust	-20 120
	<b>-739 602</b>

behandlas så att

Avsättning fond yttre UH	75 150
i ny räkning överföres	-814 752
	<b>-739 602</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Medlemsavgifter		341 250	315 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>341 250</b>	<b>315 418</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-266 739	-244 123
Föreningskostnader	3	-22 848	-19 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 154	-18 154
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-307 741</b>	<b>-281 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 509</b>	<b>33 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 757	-23 446
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 629</b>	<b>-23 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 120</b>	<b>10 138</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 120</b>	<b>10 138</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 120</b>	<b>10 138</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	393 600	403 200
Tekniska anläggningar	5	145 426	153 980
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>539 026</b>	<b>557 180</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>539 026</b>	<b>557 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 852	342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 800	40 228
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 652</b>	<b>40 570</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		77 500	100 940
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>77 500</b>	<b>100 940</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>122 152</b>	<b>141 510</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>661 178</b>	<b>698 690</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 040	24 040
Fond för yttre underhåll		266 211	191 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>290 251</b>	<b>215 101</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-719 482	-654 470
Årets resultat		-20 120	10 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-739 602</b>	<b>-644 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-449 351</b>	<b>-429 231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 013	18 087
Skatteskulder		1 538	4 234
Övriga skulder		1 015 000	1 015 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 978	90 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 110 529</b>	<b>1 127 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>661 178</b>	<b>698 690</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-20 120	10 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18 154	18 154
Betald skatt	-11 310	-7 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-13 276</b>	<b>20 921</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 571	-9 063
Förändring av leverantörsskulder	-14 074	15 357
Förändring av kortfristiga skulder	5 481	17 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-23 440</b>	<b>44 805</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-21 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-21 750</b>

### Årets kassaflöde

**-23 440**                      **23 055**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	100 940	77 886
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>77 500</b>	<b>100 941</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	30 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.



### Not 1 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 076 000	2 076 000
	<b>2 076 000</b>	<b>2 076 000</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Tomträttsavgäld	122 600	93 825
Trädgård	0	3 481
Sophämtning	22 301	20 734
Reparation och underhåll av fastighet	21 298	32 764
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	69 832	70 992
Fastighetsförsäkringspremier	25 108	22 327
Övriga fastighetskostnader	5 601	0
	<b>266 740</b>	<b>244 123</b>

### Not 3 Föreningskostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	17 120	15 444
Bankkostnader	1 567	1 384
Övriga förvaltningskostnader	1 391	0
Bostadsrätterna	2 770	2 730
	<b>22 848</b>	<b>19 558</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	480 000	480 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>480 000</b>	<b>480 000</b>
Ingående avskrivningar	-76 800	-67 200
Årets avskrivningar	-9 600	-9 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 400</b>	<b>-76 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>393 600</b>	<b>403 200</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 632	256 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 632</b>	<b>256 632</b>
Ingående avskrivningar	-102 652	-94 098
Årets avskrivningar	-8 554	-8 554
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-111 206</b>	<b>-102 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>145 426</b>	<b>153 980</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 23087243	5,85	2024-03-28	780 500	780 500
SEB 33245300	5,83	2024-02-28	212 000	212 000
SEB 39047535	5,82	2024-09-28	22 500	22 500
			<b>1 015 000</b>	<b>1 015 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 015 000	1 015 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bromma



Lars-Göran Persson



Peter Hallebrant



Lars Rylander

Min revisionsberättelse har lämnats



Thomas Sidenbladh  
Revisor