

Kopia
1002

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023 12 31

Innehållsförteckning:

- Förvaltningsberättelse 2-3
- Resultaträkning 4
- Balansräkning 5-6
- Värderingsprinciper 6
- Noter 6-8
- Revisionsberättelse 9

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ärilen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret **2023-01-01 -2023-12-31**.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Lindqvist, ordförande (1001)	Till årsmöte 2024
Stefan Günther, ledamot och kassaförvaltare (1003)	Till årsmöte 2025
Adrienne Boije af Gennäs (1201)	Till årsmöte 2024
Christer Haglund (1101)	Till årsmöte 2025

Revisor

Revisor har varit Charlotte Rosengren (1001) Till årsmöte 2024

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 september hos Christer Haglund/1101.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt ett antal olika möten av samrådskaraktär. Föreningen upplåter 5 bostadslägenheter med bostadsrätt, 3 på bv, 1 på 1 trappa och 1 st på våning 2, vindsvåningen.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har bostadsrätt 1001, trädgårdslägenheten, överlåtits till Annica Hillman och Bertil Sahlberg per november 2023, med tillträde i mars 2024.

På föreningens fastighet finns tre p-platser vid porten, samt ett garage med nedfart vilken tillhör lägenhet 1003. Avgifter utgår med 300:- / månad för parkeringsyta under 2023, för att göra det kostnadsneutral mot kommunens boendeparkering i området. När Mats Lindqvist avflyttat kommer denna p-plats att övertas av Charlotte Rosengren.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Till styrelsen utgår inget arvode.

Förvaltning

Detta är föreningens trettonde (14:e) räkenskapsår.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Historik

Fastigheten byggdes i klassisk stil för området 1922, ursprungligen för 3 mindre butiker på bottenvåningen och bostäder på 1 trappa samt en förrådsvind. Bl.a. kan nämnas att Äppelviken Bokhandel (idag i grannfastigheten) under en tid huserade i huset. Under 1950-talet ändrades användningen till bank (Handelsbanken) och på 60-talet byggdes valvsdelen ut i trädgården.

QA Fastigheter Äppelviken AB förvärvade fastigheten 1997 av Handelsbanken, när de flyttade till Alviks torg. Fastigheten byggdes om bland annat 2006 och 2010 till att omfatta (fem) bostads-lägenheter. Föreningen förvärvade per 2010-02-26 bolaget QA Fastigheter Äppelviken AB och dess fastighet, varefter bolaget avvecklades.

Ekonomisk bakgrund: Köpeskillingen var 8,9 mkr och beräknades genom att värdet på fastigheten bedömdes till 14,5 mkr. Anledningen till att köpeskillingen understeg fastighetens värde var att bolaget även bland annat hade lån till bank vid förvärvet. Per 2010-02-26 förvärvade föreningen fastigheten från QA Fastigheter Äppelviken AB för det skattemässiga restvärdet, 5,1 mkr. Total förvärvssumma 14 Mkr. I samband med att en bostadsrättsförening förvärvar en fastighet via bolag har FAR uttalat sig om hur detta ska redovisas (RedU 9) och redovisning har skett i enlighet med detta uttalande. Detta innebär att aktierna i QA Fastigheter Äppelviken AB har skrivits ned till substansvärdet och att fastigheten i föreningen har skrivits upp i motsvarande mån (8,6 mkr). Detta är den främsta anledningen till det negativa resultatet under 2010, vilken möjligen kan ge en något svårtolkad bild av utvecklingen för eget kapital.

Ekonomi

5-års historik i kkr.

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Avgifter</i>	368	344	344	334	319
<i>Underhållskostnader</i>	- 11	- 5	- 45	- 18	-8
<i>Driftskostnader inkl skatt</i>	<u>-276*</u>	<u>-264*</u>	<u>-213*</u>	<u>-167</u>	<u>-176</u>
<i>Driftnetto</i>	81	75	86	138	135
<i>Finansieringskostnad</i>	- 107	- 98	- 94	- 91	- 73
<i>Avsättningar</i>	0	- 7	- 7	- 7	- 7
<i>Avskrivningar</i>	- 119	-121	-124	-123	-125
<i>Bokfört resultat</i>	- 145	-151	- 139	- 83	- 71

*El-avgifter ökade betydligt

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Årets driftnetto, + **80.685 :-** (2022: + 75.625:- 2021: + 85.882:-, 2020: + 138 492:-) är jämförbart med föregående räkenskapsår trots högre el- och vattenkostnader, vilket kompenseras med lägre underhållskostnader, dock med svagt stigande räntekostnader.

Energikostnaderna per kvm uppgår till 230:- /kvm.

Årets ”resultat efter finansnetto”, men före avskrivningar och skatt uppgår till – **18 469:-** (2022: + 1-312:-, 2021: - 8.610:-, 2020: + 47 443:-) -

Föreningens **bokförda nettoresultat** uppgår till – 145 395:- (2022: - 119.661:-, 2021: - 139.355:-, 2020: - 82 512:-).

Föreningens avgifter, som var oförändrade under perioden 2010–2019, höjdes med +3% från 20-07-01, med +5% per 21-01-01, då föreningens tomträttsavtal (10-årig avtalsperiod) går ut 2022 och en avsevärd höjning kunde förväntas. Nytt tomträttsavtal är tecknat med kommunen och stiger till 50.700:- (+14.300:- eller +46,5%) 2022 i en trappa till 68.200:- per 2026). I budgeten låg en avgiftshöjning med +5% 2023 som också genomfördes per 231001. I budgeten finns beräknat ytterligare +5%, som troligen kommer att tidigareläggas till 241001. Årsavgiften ligger f.n. kring 680:-/kvm och år.

Föreningen har en synlig soliditet om **73,5 %** (f.g. år 72,7%, 2021: 73,6%, 2020: 73,8%).

Taxeringsvärdet för fastigheten är **14 247 000 kr**, senast fastställt 2022

Belåningsgraden är 26,5 % av fastighetens bokförda värde, eller motsvarande **7.934:- per kvm bly**. Ränterisken är minimerad genom att föreningens fem lån, har olika löptid. Genomsnittlig räntekostnad ligger f.n. på **2,64%** (f.g år 2,38%).

Fastigheten är **fullvärdeförsäkrad** genom Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens bankförbindelse är Svenska Handelsbanken, Bromma.

Kr 7 071 kr (0,1 % av tax värdet) föreslås enligt stadgarna avsättas till fonden för yttre underhåll, vilken därefter uppgår till 85.572:-, vilket redovisas via balansräkningen.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets bokföringsmässiga underskott – 145 395:- kronor balanseras i ny räkning.

Resultat- och balansräkning per 23-12-31, följer:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

RESULTATRÄKNING	2023		2022
Rörelsens intäkter	2023	Not	2022
Årsavgifter	345 498		333 168
Övriga intäkter	11 621		0
P-platser	10 800		11 100
Summa intäkter	367 919		344 268
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	- 10 514	1	- 4 920
El-avgifter	- 117 840	2	- 144 743
Vatten och renhållning	- 43 669		- 31 512
Försäkringar	- 23 495		- 21 589
Tomträttsavgäld	- 51 775		- 39 975
Fastighetskatt mm	- 8 065		- 7 706
Administrativa kostnader	- 2 722		- 1 357
Övriga kostnader och avgifter	- 29 155	3	- 16 840
Summa kostnader	-287 235		- 226 642
Rörelseresultat före avskrivningar (driftnetto)	80 684		75 626
Avsättning till yttre rep. fond (redovisas direkt mot balansräkningen)	0		- 7 131
Avskrivningar av anläggningstillgångar		4, 5	
Byggnader	- 69 799		- 70 150
Maskiner och inventarier	0		0
Fastighetsinventarier	- 49 062		50 823
Summa avskrivningar	- 118 861		- 120 973
Rörelseresultat efter avskrivningar	- 38 177		52 478
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	24		8
Räntekostnader	- 107 242		- 98 039
Resultat från finansiella poster	- 107 218		- 98 031
Årets resultat	- 145 395		- 119 661

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader mm	4	15 312 864	15 431 726
Maskiner och inventarier	5	0	0
Summa anläggningstillgångar		15 312 864	15 431 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		1 192	7 850
Förutbetalda kostnader		0	0
Kassa och bank		43 038	95 520
Summa omsättningstillgångar		100 370	100 370
SUMMA TILLGÅNGAR		15 357 094	15 532 096
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital 6			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 500 000	12 500 000
Uppskrivningsfond		8 600 000	8 600 000
Summa Eget Kapital		21 100 000	21 100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/ansamlad förlust		- 9 846 651	- 9 719 859
Yttre reparationsfond		85 572	78 441
Årets resultat		- 145 395	- 119 661
Summa eget kapital		11 193 526	11 338 921

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 062 148	4 084 156
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 007	57 943
Skatter och övriga skulder		- 263	- 8 303
Förutbetalda avgifter, övr. skulder		75 676	59 279
Summa korta skulder		101 420	109 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 357 094	15 532 096

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		4 900 000	4 900 000
Överhypotek		837 852	815 844
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där ingen annat anges.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider uttryckta i procent tillämpas.

Byggnader:	0,5 %
Maskiner och inventarier:	20,0 %
Fastighetsinventarier	30 år

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Noter 22-12-31**Not 1 Underhållskostnader**

	2023	2022
Bygg och snickeri	0	712
Trädgårdskostnader	6 139	3 713
Radonåtgärder / lås	4 375	495
Summa	<u>10 514</u>	<u>4 920</u>

Not 2 Elavgifter

	<u>117 840</u>	<u>144 742</u>
--	----------------	----------------

Föreningens el-avtal (bundet) gick beklagligen ut under hösten 2021, varför föreningen tyvärr hamnade i ett rörligt avtal. Föreningen avvaktar ett marknadsläge 2024 där el-avgifterna ev., kan bindas i längre avtal, på en lägre nivå.

Not 3 Övriga kostnader

Städning	13 220	10 069
Entrémattor	1 595	2 033
Energideklaration	8 990	0
Dygnet Runt Service mm	5 350	4 738
Summa	<u>29 155</u>	<u>16 842</u>

Not 4 Byggnader mm

Ingående anskaffningsvärde	14 918 617
Aktiverat under året	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 958 753</u>
Planenligt restvärde	13 959 864
Årets avskrivning 0,5%	<u>- 69 799</u>
Utgående planenligt restvärde	13 890 065

Fastighetsinventarier	1 836 203
Ack. Avskrivningar	- 364 342
Aktiverat 2022	<u>0</u>
Planenligt restvärde	1 471 861
Årets avskrivning 30 år	<u>- 49 062</u>
Utgående planenligt restvärde	1 411 799

Summa fastigheter**15 312 864**

Fastigheten Ärilen 3 innehas med **tomträtt**. Taxeringsvärdet var senast 14 247 000 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Not 5 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	14 532
Årets inköp	0
Årets försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 12 939
Årets försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>
Planenligt restvärde	1 593
Årets avskrivning	- <u>1 593</u>
Årets planenliga restvärde	0

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 500 000	8 600 000	-9 846 651	
Förändring under året	0	0	- 145 395	
Årets resultat				- 145 395
Belopp vid årets utgång	12 500 000	8 600 000	- 9 991 946	- 145 395

Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets början	78 441
Årets avsättning	<u>7 131</u>
Belopp vid årets utgång	85 572

Not 7 Långfristiga skulder

	Belopp	Bundet till	Räntesats
Lån 2 förnyat 23-03	1 000 000	rörligt, f.n.	4,75 %
Lån 4 förnyat 19-06	144 750	2024-06-30	1,61 %
Lån 3 förnyat 20-03	1 739 618	2025-03-01	1,54 %
Lån 1 förnyat 21-09	577 780	2026-03-01	1,57 %
Lån 5 förnyat 21-09	600 000	2026-09-30	1,56 %
Summa	<u>4 062 148</u>		

Föreningen har f.n. en genomsnittlig låneräntekostnad om **2,64 %**. Föreningen omsatte ett lån 2022 på 5 år med rörlig ränta pga. marknadsturbulensen med stigande räntor grundat i kraftigt stigande inflation. Räntetoppen bedöms ha inträffat under senhösten 2023.

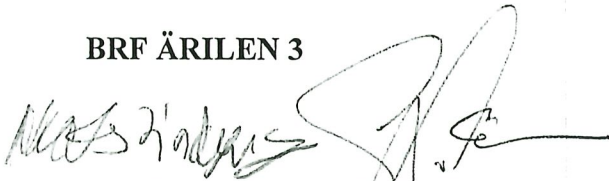
Föreningen har idag *huvudsakligen* bundna räntor och har balanserad ränterisk med fem lån med olika löptid.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄRILEN 3

Org.nr 769618-2091

Stockholm den 26 maj 2024

BRF ÄRILEN 3



Mats Lindqvist

Stefan Günther

Adrienne Boije af Gennäs

(BOSATT I DUBAI TILL 2025-08)



Christer Haglund

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 26 maj 2024

Charlotte Rosengren
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ärilen/769618-2091

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har reviderat årsredovisningen för BRF Ärilen för verksamhetsåret 2023

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning, vilket skall ge en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen

Bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på felaktigheter.

Föreningsrevisorns ansvar

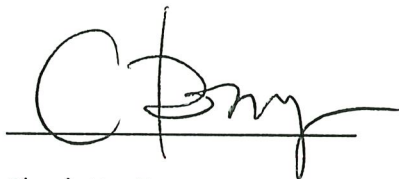
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av denna revision. Jag anser att de revisionsbevis (verifikat, huvudbok, all samlad bokföring) jag har erhållit är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden, även i förhållande till bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för året enligt samma lag. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna för föreningen samt att föreningsstämman behandlar försluten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm den 26/5 - 2024



Charlotte Rosengren

Bostadsrättsföreningen Ärilen 3

Org.nr 769618-2091

Box 19055

16719 Bromma

Besöksadress: Alviksvägen 32 16753 Bromma Tel. 08- 26 40 01

Protokoll fört vid ordinarie Årsmöte 2024 för BRF Ärilen 3, Bromma

Dag: **måndag den 27 maj 2024**

Tid: kl. 19.00

Plats: 1002 / Lotta Rosengren

Närvarande

1001:	Bertil Sahlberg och Annica Hillman
1002:	Charlotte Rosengren, föreningsrevisor
1003:	Stefan Günther; kassaförvaltare (mm)
1101:	Christer Haglund
1201:	Adrienne Boije af Gennäs

Delges Mats Lindqvist, avgående ordförande

Adjungerad 1002: Torkel Bergström

-
- §1. **Öppnande**
Förklarade kassaförvaltaren årsmötet öppnat
- §2. **Godkännande av dagordning**
Godkändes föreliggande utkast till dagordning
- §3. **Val av stämмоordförande**
Valdes Bertil Sahlberg till mötesordförande
- §4. **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
Stefan Günther (sekreterare) för dagens protokoll
- §5. **Val av 2 justeringsmän/kvinnor**
Christer Haglund och Charlotte Rosengren att justera dagens protokoll
- §6. **Fråga om stadgeenligt utlysande av årsmöte (2 veckor)**
Konstaterades att årsmötet utlysts i enlighet med stadgarna
- §7. **Fastställande av röstlängd**
Konstaterades att samtliga bostadsrätterna är företrädna på årsmötet.
- §8. **Föredragande av styrelsens årsredovisning**
Kassaförvaltaren gick igenom årsredovisningen för 2023, vilken i utkastform utsänts till styrelsen/alla medlemmar i förväg. Driftnettot för 2023 blev +80 685:- och resultat efter räntekostnader – 18 469:-. Föreningens bokförda resultat efter avskrivningar summerar till – 145 395:-.

Bostadsrättsföreningen Ärilen 3

Org.nr 769618-2091

Box 19055

16719 Bromma

Besöksadress: Alviksvägen 32 16753 Bromma Tel. 08- 26 40 01

- §9. **Föredragning av revisionsberättelsen**
Föredrogs föreningsrevisor Charlotte Rosengren revisionsberättelsen för verksamhetsåret 2023.
- §10. **Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning 2023**
Fastställdes balans- och resultaträkningarna som de företetts i bokslutet.
- §11. **Beslut om resultatdisposition**
Beslöts att balansera 2023-års resultat i ny räkning
- §12. **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
Beviljades styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2023
- §13. **Beslut om ev. arvoden till styrelse och revisorer**
Beslöts att inga arvoden utgår
- §14. **Tillträdande och avträdande medlemmar** (formella godkännanden)
Beviljades Annica Hillman och Bertil Sahlberg medlemskap i föreningen (bostadsrätt 1001 per 240331) och beviljades Mats Lindqvist (tidigare 1001, per 240331) utträde ur föreningen.

Beviljades Patrik Bruzelius utträde ur föreningen, genom gåvobrev 240414 av sina 50% för Brf 1201, till förmån för Adrienne Boije af Gennäs
- §15. **Val av styrelse och suppleant**
Tidigare valda styrelseledamöter för tid till årsmöte 2025 är Stefan Günther (1003) och Christer Haglund (1101). Omvaldes Adrienne Boije af Gennäs och nyvaldes Annica Hillman till styrelseledamöter intill årsmötet 2026.
Nyvaldes Christer Haglund (1101) till ny ordförande för BRF Ärilen 3.
- §16. **Val av revisor och ev. suppleant**
Omvaldes Charlotte Rosengren till föreningsrevisor. Föreningen utser ingen revisorssuppleant
- §17. **Val av ev. valberedning**
Mot bakgrund av föreningens storlek och det faktum att alla bostadsrätter är representerade i någon form, har föreningen ingen valberedning.
- §18. **Föreningens firma**
Föreningens firma tecknas av Ordföranden och kassaförvaltaren i förening
- §19. **Attestordning**
Kassaförvaltaren äger rätt att hantera sedvanliga löpande driftskostnader med ett maxtak på 50 000:-. För större belopp skall ordförande också attestera förekommande utbetalning.

Bostadsrättsföreningen Ärilen 3

Org.nr 769618-2091

Box 19055

16719 Bromma

Besöksadress: Alviksvägen 32 16753 Bromma Tel. 08- 26 40 01

- §20. **Beslut om ev. arvoden**
Beslöts, som tidigare, att inga arvoden förekommer
- §18. **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende**
Av styrelsen hänskjutna frågor se § 19. Ingen föreningsmedlem har anmält något ärende.

- §19. **Underhållsplan och prioriteringar 2024 – 2025**
Diskussion om prioriteringar och uppdaterad ”prisbild” på de åtgärder som föreningen tidigare diskuterat sig fram till. (Se uppdaterad bilaga).

Beslöts att: Stefan tar kontakt med Solna Relining för ett alternativ avseende relining, Lotta scoutar vidare kring frågan kring ”dimmiga” butiksfönster, Bertil tar in alternativt pris på målning av trapphus mm
Från är t.b.c

- §20. **Övriga frågor**

20.1 Godkändes Adrienne Boije af Gennäs tidigare ansökan om att få hyra ut 1201 i andrahand för en tid av ett (1) år, för tiden 2408 – 2508. Andrahands-hyresgästen (frånskild mamma med två barn, 7 och 9 år).

20.2 Diskuterades avgiftsnivån, då föreningen har lite av cash squeeze under senvintern/våren. Tidigare har föreningen aviserat en avgiftshöjning med 5% 2025.

Beslöts att tidigare lägga denna höjning till 2024-10-01 (Q4).

20.3 Beslöts att kontakt tas med Sthlm vatten och som ett första test *dra ned* sophämtningen till *varannan* vecka. Efter utvärdering kan möjligen en (av fyra) soptunnor tas bort. (?).

20.4 **Beslöts** att ta in pris på byte av KOD-DOSA vid entrén (och samtidigt byta kod)

- §21. **Då inget annat förevar avslutades årsmöte 2024.**

Bromma 2024-05-27

Vid protokollet

Stefan Günther

Justeras:


Christer Haglund


Charlotte Rosengren