

# Årsredovisning 2021

BRF KYLSKÅPET 3

716416-4837



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KYLSKÅPET 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1978-01-16.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 896 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Henrik Jonason	Ordförande
Axel Forsgren	Suppleant
Hans Österlund	Suppleant
Rita Inger Niska	Ledamot
Karl Henrik Norrgård	Sekreterare
Lorenz Berglund	Ledamot

### REVISORER

Jenny Parker Revisor

### STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även år 2021 kom att präglas av den ännu pågående pandemin, vilket märktes bl a när vi skulle samlas till årsstämma. Max åtta personer fick närvara, flera av dem med fullmakt från andra medlemmar. I övrigt var det ett relativt lugnt år, sett ur föreningens perspektiv. En ny torktumlare samt två nya tvättkorgar anskaffades. Läckande fogar på våra "långbalkonger" tätades. Sju medlemmar ansökte i juni om bygglov

för inglasning av balkonger. Det tog Stadsbyggnadskontoret ett drygt halvår att utse en handläggare. Beslut i frågan lär komma först i mars 2022. För att minska den livliga gångtrafiken (särskilt sommartid) mellan Luxgatan och Luxparken planterades buskar och sattes upp skyltar med texten "Ej allmän genomgång". En Facebook-grupp enbart för medlemmar skapades.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 231	1233	1250	1237
Resultat efter fin. poster	5	42	-151	36
Soliditet, %	34	34,0	33,2	34,6
Yttre fond	1 221	1 062	902	781
Taxeringsvärde	53 200	53 200	53 200	40 400
Bostadsyta, kvm	1 926	1 926	1 926	1 926
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 544	2 544	2 544	2 544

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	592	-	-	592
Upplåtelseavgifter	5 754	-	-	5 754
Fond, yttre underhåll	1 062	-	160	1 221
Balanserat resultat	-4 759	42	-160	-4 877
Årets resultat	42	-42	5	5
<b>Eget kapital</b>	<b>2 690</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>2 695</b>

HN  
HB  
Jen

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 877
Årets resultat	5
<b>Totalt</b>	<b>-4 872</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	160
Balanseras i ny räkning	-5 032
	<b>-4 872</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

HN  
LB  
S  
ju

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 231	1 233
Rörelseintäkter		0	9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 231</b>	<b>1 242</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-775	-776
Övriga externa kostnader	7	-126	-90
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264	-275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 165</b>	<b>-1 141</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>66</b>	<b>101</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-62	-59
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62</b>	<b>-59</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5</b>	<b>42</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5</b>	<b>42</b>

JB  
HN  
AS  
JK

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	5 702	5 966
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 702</b>	<b>5 966</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 702</b>	<b>5 966</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2	24
Övriga fordringar	11	17	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41	28
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60</b>	<b>77</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 145	1 838
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 145</b>	<b>1 838</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 205</b>	<b>1 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 907</b>	<b>7 881</b>

HV  
JH  
Sj



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 346	6 346
Fond för yttre underhåll		1 221	1 062
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 567</b>	<b>7 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 877	-4 759
Årets resultat		5	42
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 872</b>	<b>-4 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 695</b>	<b>2 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	4 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 900	0
Leverantörsskulder		54	62
Skatteskulder		5	4
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	251	223
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 212</b>	<b>291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 907</b>	<b>7 881</b>

HN  
XB  
JG ju

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kylskåpet 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,49 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 231	1 233
Övriga intäkter	0	9
<b>Summa</b>	<b>1 231</b>	<b>1 242</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	12	1
Fastighetsskötsel	0	30
Snöskottning	8	0
Städning	58	53
Trädgårdsarbete	38	21
Övrigt	0	2
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>107</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Hissar	8	0
Reparationer	62	117
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>117</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	46	48
Sophämtning	37	20
Uppvärmning	337	315
Vatten	56	62
<b>Summa</b>	<b>476</b>	<b>444</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	11	11
Fastighetsförsäkringar	22	35
Fastighetsskatt	64	50
Kabel-TV	17	13
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>108</b>

HN  
FB  
[Signature]

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	34	31
Bankkostnader	6	3
Datakommunikation	2	0
Extradebitering förvaltn.	26	5
Förbrukningsmaterial	5	0
Kontorsmtrl trycksaker	6	0
Revisionsarvoden	0	4
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	21	32
Övriga externa kostnader	18	6
Övriga förvaltningskostnader	3	3
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>90</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62	59
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>59</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 441	12 441
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 441</b>	<b>12 441</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 475	-6 211
Årets avskrivning	-264	-264
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 738</b>	<b>-6 475</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 702</b>	<b>5 966</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>818</i>	<i>818</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 200	19 200
Taxeringsvärde mark	34 000	34 000
<b>Summa</b>	<b>53 200</b>	<b>53 200</b>

HN TB  
AS - per

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151	151
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>151</u>	<u>151</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-151	-140
Avskrivningar	0	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-151</u>	<u>-151</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Kort fr fordringar hos koncernbolag	3	3
Skattefordringar	0	12
Skattekonto	14	10
Summa	<u>17</u>	<u>25</u>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	3	0
Försäkringspremier	13	0
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10
Summa	<u>41</u>	<u>28</u>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2022-03-28	1,06 %	2 300	2 300
Swedbank	2022-01-28	1,11 %	2 600	2 600
Summa			<u>4 900</u>	<u>4 900</u>
Varav kortfristig del			4 900	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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 2022 omsätts vid förfall.

HN  
AS  
je

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	10	19
Förutbetalda avgifter/hyror	103	103
Städning	4	4
Uppvärmning	51	41
Utgiftsräntor	5	0
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69	48
<b>Summa</b>	<b>251</b>	<b>223</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 350	8 350
<b>Summa</b>	<b>8 350</b>	<b>8 350</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Även år 2021 kom att präglas av den ännu pågående pandemin, vilket märktes bl a när vi skulle samlas till årsstämma. Max åtta personer fick närvara, flera av dem med fullmakt från andra medlemmar. I övrigt var det ett relativt lugnt år, sett ur föreningens perspektiv. En ny torktumlare samt två nya tvättkorgar anskaffades. Läckande fogar på våra "långbalkonger" tätades. Sju medlemmar ansökte i juni om bygglov för inglasning av balkonger. Det tog Stadsbyggnadskontoret ett drygt halvår att utse en handläggare. Beslut i frågan lär komma först i mars 2022. För att minska den livliga gångtrafiken (särskilt sommartid) mellan Luxgatan och Luxparken planterades buskar och sattes upp skyltar med texten "Ej allmän genomgång". En Facebook-grupp enbart för medlemmar skapades.

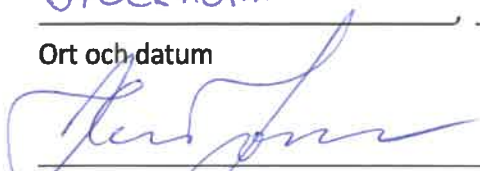
MEDLEMSINFORMATION Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var två och avgående medlemmar var en. Vid årets slut fanns därmed 50 medlemmar i föreningen. Det har skett en överlåtelse under året.

JB  
HN Ag Ne

## Underskrifter

Stockholm, 2022 - 05 - 12

Ort och datum



Jan Henrik Jonason

Ordförande



Rita Inger Niska



Karl Henrik Norrgård



Lorenz Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 05



Jenny Parker

Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kylskåpet 3  
Org nr 716416-4837

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kylskåpet 3 för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade information i årsredovisningen.

Som underlag för min uttalade ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2022



Jenny Parker  
Föreningsrevisor