



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Brobyggaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

# 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 kommer 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BROBYGGAREN 3	1998	STOCKHOLM

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-1932 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 28 bostadsrätter och 2 hyreslägenheter om totalt 1 940 kvm samt 4 lokaler om 459 kvm. Byggnadernas totalyta är 2399 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans Rundström	Ordförande
Anna Markova	Styrelseledamot
Erik Rosén	Styrelseledamot
Fredrik Skaaret	Styrelseledamot
Mikael Vilenius	Styrelseledamot
Daniel Tinnerholm	Suppleant
Jan Dafgård	Suppleant

### Valberedning

Adéle Wikland

Eva Johansdotter

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Ida Knifh Internrevisor  
Anna Järvinen Internrevisor suppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-11. Extrastämma hölls för att rösta igenom nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Andelstal

Föreningen tillämpar olika beräkningsgrunder för andel kapital och andel avgift. Differensen mellan andelstalen är dock marginella.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK, samt rensning och kartläggning av ventilationskanaler.  
Byte av lås för portar samt gemensamma utrymmen till digitalt låssystem.
- 2022** ● Renovering av gården - Kommunens stadsdelsförvaltning genomförde en helrenovering av innergården.  
Renovering av soprum - Nya krav om insamling av matavfall medförde ett behov av en mindre renovering av soprummet. Nytt golv, samt målade väggar. Nya sopkärl, samt kärl för matavfall.
- 2021** ● Renovering hyreslägenhet 605 - Lägenhet 605 genomgick en enklare renovering samt ommålning inför ombildning till bostadsrätt.  
Reparation av fasad främst vid kungsbalkongerna - Kontrollerades 2020 och åtgärdades helt under året.  
Åtgärda buller från tvättstuga - Buller överskrider riktvärden. Detta är åtgärdat genom bullerdämpande åtgärder, med fjädring, innertak och omplacering av utrustning.  
Tvättstuga, nytt golv och golvbrunn - En total upprustning med ommålning samt nya golv har genomförts i samband med åtgärder mot buller.
- 2020** ● Trappa till gård - Nytt tätskikt
- 2019** ● Bättringsmålning trapphus - Vart tredje år  
OVK åtgärder (ventilation) - Installation av fönsterventiler i lägenheter och mekanisk ventilation i kontorslokal  
Spolning av avlopp och VVS kontroll - Lägenheter och lokaler
- 2018** ● Förbättrat brandskydd - Brandvarnare och eldsläckare i trapphus, källare och på vind

- 2017** ● Justering av avlopp i källare  
Ny tvättmaskin och torktumlare
  
- 2016** ● Åtgärdande av avloppsledningar källare  
Anläggning av rullstolsramp vid källaringång + renovering av övrig mark vid ingången  
Ny fjärrvärmeanläggning  
Ommålning samtliga fönster samt dörrar till soprum och källarentré  
Förbättring av möjligheterna till rengöring av balkongglas
  
- 2015** ● Ommålning av tak  
Renovering av badrum hyreslgh 204  
Utbyte av spis och kyl-frys i hyreslgh 204
  
- 2014** ● Uppgradering av bredbandsuppkoppling (finansierat genom tillägg på årsavgifterna)  
Besiktning av samtliga VA-anläggningar i fastigheten  
Sotning av rökgångar, inkl inspektion (utan anmärkning)  
Installation av nya portar (utformning enligt fastighetens ursprungsritning)  
Delrenovering av hyreslgh 504 (köksluckor)  
Installation av ny tvättmaskin i tvättstugan
  
- 2013** ● Målning av trapphus  
Belysningsstyrning trapphus  
Modernisering av hiss  
Installation av hängrännor + värmekablar, mot gården  
Inspektion (video) av rökgångar, utan anmärkning
  
- 2012** ● Utbyte till säkerhetsdörrar  
Högtrycksspolning av avloppsstammar  
Delrenovering av hyreslägenhet 504
  
- 2011** ● Reparation av smärre skador på fasad  
Installation av värmekablar i hängrännor och stuprör mot gatan
  
- 2010** ● Utbyte och injustering av termostatventiler på element  
Installation av hängrännor på kungsbalkonger mot gatan
  
- 2008** ● Renovering fjärrvärme  
Ommålning soprum och groventré  
Renovering av hyreslägenhet (204)
  
- 2005** ● Nytt styrsystem hiss
  
- 2003** ● Högtrycksspolning av avloppsledningar  
Renovering och målning av fasad
  
- 2000** ● Ommålning av tak

1999 ● Ommålning fönster

1987 ● Elstambyte  
Rörstambyte

#### Planerade underhåll

2036 ● Stambyte  
Byte elstigare

2033 ● Renovering av hiss

2030 ● Målning av fasad

2028 ● Värmestammar (kan bli senare)

2026 ● Ommålning av fönster  
Byte av maskiner tvättstuga

2025 ● Ommålning av tak

2024 ● Röranalys för bestämning av tid och metod för stambyte. Inkluderar spolning av avlopp  
Inspektion och eventuell bättringsmålning av fönster

#### Avtal med leverantörer

KabelTV samt Internet	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Västermalms Hisservice

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god, hög likviditet och inga lån.

Ränteintäkterna har ökat kraftigt och styrelsen har även under året omplacerat mer likvida medel från transaktionskonton till räntekonton.

Föreningen följer en 30 årig underhållsplan där höjd har tagits för större investeringar som stambyte. Trots inga lån och hög likviditet behöver kassaflödet ökas för att klara dessa framtida investeringar som även kommer att kräva nya lån. Därför följer föreningen en långsiktig långsam plan för avgiftshöjningar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 481 470	1 429 696	1 445 790	1 397 233
Resultat efter fin. poster	-14 674	-334 582	-1 336 891	-678 918
Soliditet (%)	99	99	95	99
Yttre fond	293 109	293 109	432 132	205 400
Taxeringsvärde	97 703 000	97 703 000	83 995 000	83 995 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	501	458	443	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	239	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	28	20	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	103	102	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	22	21	19
Energikostnad per kvm totalyta	158	154	143	125
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

*(Nyckeltalet Sparande per kvm samt Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) är nytt för 2023 och redovisas inte för föregående år)*

## Upplysning om negativt resultat

Årets resultat är negativt. Styrelsen använder inte resultatet för planering och uppföljning av föreningens ekonomi utan Operativt Kassaflöde före Underhåll (Resultat - Avskrivningar - Underhållskostnader).

Kassaflödet behöver vara tillräckligt högt för att klara operativa kostnader och framtida underhåll.

Det Operativa Kassaflödet före Underhåll för 2023 uppgick till ca 575 tkr vilket är i linje med planen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 232 351	-	-	18 232 351
Upplåtelseavgifter	17 847 604	-	-	17 847 604
Fond, yttre underhåll	293 109	-293 109	293 109	293 109
Balkongfond	125 232	-	20 340	145 572
Balanserat resultat	-4 200 562	-41 473	-293 109	-4 535 144
Årets resultat	-334 582	334 582	-14 674	-14 674
<b>Eget kapital</b>	<b>31 963 152</b>	<b>0</b>	<b>5 666</b>	<b>31 968 818</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 242 035
Årets resultat	-14 674
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 109
<b>Totalt</b>	<b>-4 549 818</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	283 233
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 266 585</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 481 470	1 429 696
Övriga rörelseintäkter	3	3 395	-5 903
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 484 865</b>	<b>1 423 793</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 249 726	-1 255 569
Övriga externa kostnader	9	-148 865	-188 168
Personalkostnader	10	-24 658	-24 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 819	-369 722
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 729 068</b>	<b>-1 838 172</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-244 203</b>	<b>-414 379</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		229 528	79 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>229 528</b>	<b>79 797</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-14 674</b>	<b>-334 582</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 674</b>	<b>-334 582</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	21 700 533	22 006 353
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 700 533</b>	<b>22 006 353</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 703 333</b>	<b>22 009 153</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 968	3 404
Övriga fordringar	15	1 381 150	5 174 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	206 082	61 295
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 590 201</b>	<b>5 239 697</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 002 685	5 000 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 002 685</b>	<b>5 000 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 592 885</b>	<b>10 239 697</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 296 219</b>	<b>32 248 849</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 373 064	36 373 064
Balkongfond		145 572	125 232
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 518 636</b>	<b>36 498 296</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 535 144	-4 200 562
Årets resultat		-14 674	-334 582
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 549 818</b>	<b>-4 535 144</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 968 818</b>	<b>31 963 152</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		88 625	50 273
Skatteskulder		12 751	9 099
Övriga kortfristiga skulder		55 271	59 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	170 754	167 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>327 401</b>	<b>285 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 296 219</b>	<b>32 248 849</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-244 203</b>	<b>-414 379</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	305 819	369 722
	<b>61 616</b>	<b>-44 656</b>
Erhållen ränta	84 741	18 504
Erlagd ränta	0	-2
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>146 357</b>	<b>-26 154</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 245	7 350
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 704	-910 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>186 816</b>	<b>-929 323</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	20 340	7 272 026
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>20 340</b>	<b>7 272 026</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>207 156</b>	<b>6 342 702</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 166 589</b>	<b>3 823 887</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>10 373 745</b>	<b>10 166 589</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Brobyggaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	1,06 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	869 460	852 089
Hysesintäkter bostäder	132 981	127 351
Hysesintäkter lokaler, moms	372 736	382 056
Hysesintäkter p-plats, moms	14 688	14 688
Deb. fastighetsskatt, moms	40 356	0
Bredband	42 672	42 655
Pantsättningsavgift	4 200	7 245
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	1 752	3 624
Öres- och kronutjämnning	-1	-12
<b>Summa</b>	<b>1 481 470</b>	<b>1 429 696</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 423	0
Övriga intäkter	-6 028	-5 903
<b>Summa</b>	<b>3 395</b>	<b>-5 903</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	55 467	54 652
Städning utöver avtal	3 372	3 848
Sotning	15 491	0
Hissbesiktning	2 003	1 965
Brandskydd	0	6 085
Gårdkostnader	1 606	1 504
Gemensamma utrymmen	149	3 960
Sophantering	1 692	0
Serviceavtal	59 611	51 223
Fordon	0	235
Förbrukningsmaterial	4 149	5 395
<b>Summa</b>	<b>143 540</b>	<b>128 867</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	6 703	2 225
Bostadsrättslägenheter	0	18 546
Tvättstuga	0	2 195
Trapphus/port/entr	7 567	0
Dörrar och lås/porttele	26 069	7 425
VVS	14 555	7 711
Värmeanläggning/undercentral	19 794	3 731
Elinstallationer	10 584	11 698
Hissar	7 114	20 231
Balkonger/altaner	43 856	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 768
<b>Summa</b>	<b>136 241</b>	<b>75 531</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	17 468
Hyreslägenheter	10 964	40 177
Tvättstuga	0	13 503
Sophantering/återvinning	0	133 396
Lås	144 736	0
Värmeanläggning	0	100 890
Ventilation	120 320	0
Hiss	7 213	0
Fasader	0	39 081
<b>Summa</b>	<b>283 233</b>	<b>344 516</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	59 459	67 933
Uppvärmning	264 329	247 785
Vatten	54 516	52 888
Sophämtning/renhållning	31 211	53 308
Grovsopor	7 324	6 419
<b>Summa</b>	<b>416 838</b>	<b>428 333</b>



### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 508	79 884
Kabel-TV	105 621	105 838
Fastighetsskatt	94 700	92 600
Korr. fastighetsskatt	44	0
<b>Summa</b>	<b>269 873</b>	<b>278 322</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	12 031
Fritids och trivselkostnader	13 243	4 117
Föreningskostnader	3 071	8 733
Förvaltningsarvode enl avtal	82 807	80 406
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Administration	9 188	20 647
Konsultkostnader	23 889	56 282
Tidningar och facklitteratur	629	682
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
<b>Summa</b>	<b>148 865</b>	<b>188 168</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	19 500	20 000
Revisionsarvode arvoderad	500	500
Arbetsgivaravgifter	4 658	4 213
<b>Summa</b>	<b>24 658</b>	<b>24 713</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 470 980	28 470 980
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 470 980</b>	<b>28 470 980</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 464 627	-6 107 744
Årets avskrivning	-305 819	-356 884
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 770 447</b>	<b>-6 464 627</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 700 533</b>	<b>22 006 353</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 428 200</i>	<i>2 428 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 568 000	35 568 000
Taxeringsvärde mark	62 135 000	62 135 000
<b>Summa</b>	<b>97 703 000</b>	<b>97 703 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	74 469	74 469
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 469</b>	<b>74 469</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-74 469	-61 631
Avskrivningar	0	-12 838
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-74 469</b>	<b>-74 469</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 090	8 409
Klientmedel	0	298 114
Transaktionskonto	228 702	0
Borgo räntekonto	1 142 358	4 868 475
<b>Summa</b>	<b>1 381 150</b>	<b>5 174 998</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	206 082	61 295
<b>Summa</b>	<b>206 082</b>	<b>61 295</b>

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 200
Förutbet hyror/avgifter	144 470	140 802
<b>Summa</b>	<b>170 754</b>	<b>167 002</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 2% från 1 januari 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Markova  
Styrelseledamot

---

Erik Rosén  
Styrelseledamot

---

Fredrik Skaaret  
Styrelseledamot

---

Hans Rundström  
Ordförande

---

Mikael Vilenius  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ida Knifh  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 20:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.04.2024 14:38

DOCUMENT ID:

HJesH30YyR

ENVELOPE ID:

Bkirh\_Y1R-HJesH30YyR

DOCUMENT NAME:

Brf Brobyggaren 3, 716420-4385 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS RUNDSTRÖM hans.rundstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 14:41 02.04.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/19) IP: 80.216.64.56
2. FREDRIK SKAARET fskaaret@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 14:58 02.04.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/04) IP: 147.161.189.92
3. Anna Markova maram783@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 15:11 02.04.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/27) IP: 80.216.25.178
4. Carl Erik Rosén the.erik.rosen@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 11:29 02.04.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/02) IP: 31.40.213.141
5. MIKAEL VILENIUS helky@icloud.com	Signed Authenticated	07.04.2024 22:48 07.04.2024 22:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/12) IP: 80.216.88.138
6. IDA-MARIA HELENA KNIFH ida@knifh.se	Signed Authenticated	08.04.2024 20:02 08.04.2024 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/24) IP: 46.254.255.5

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Vid granskning av räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 3 för perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och det kvarstående värdet på banken har kontrollerats. Några skäl till att anmärka på förvaltning har jag inte funnit. Därför föreslår jag att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

*Stockholm,*

*Ida-Maria Knifh*



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.04.2024 19:14

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 02.04.2024 14:38

DOCUMENT ID:  
rJnS30FJC

ENVELOPE ID:  
HJGSB3\_Yy0-rJnS30FJC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA-MARIA HELENA KNIFH ida@knifh.se	Signed Authenticated	09.04.2024 19:14 09.04.2024 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/24) IP: 46.254.255.5

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed