

**Årsredovisning för**  
**Brf Tallkotten 3**

716416-3243

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallkotten 3, 716416-3243, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1975-09-18. Nuvarande stadgar registrerades 2022-02-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tallkotten 3 i Stockholms kommun med adress Engelbrektsgränd 41, 114 32 Stockholm.  
Nybyggnadsår är 1881 och värdeår är 1939.

Taxeringsvärde uppgår till 67 585 000 kr som fördelas enligt följande:

Mark, bostad: 49 000 000 kr  
Byggnad, bostad: 17 000 000 kr  
Mark, lokal: 840 000 kr  
Byggnad, lokal: 745 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken styrelsens ansvarsförsäkring ingår.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en kommersiell lokal. Den totala boytan är 1205 kvm och lokalytan är 45 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok 2 st  
4 rok 8 st  
5 rok 2 st

### **Medlemsinformation**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2023

Ordförande: Ingrid Westin  
Ledamot: Linda Wängborg  
Ledamot: Fredrik Scher  
Suppleant: Gunilla Tivelius

Styrelsen efter ordinarie föreningsstämma 2023

Ordförande: Ingrid Westin  
Ledamot: Linda Wängborg  
Ledamot: Fredrik Scher  
Suppleant: Helena Schmidt

Internrevisor: Henrik Berglin

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Valberedning

Annelie Barkelund  
Ingrid Westin

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Under året har 1 (föregående år 1) bostadsrätt överlåtits.

Nya medlemmar:

Dmitri Palagin, Elisa Eide med tillträde 2023-05-04

Bostadsrätten köptes via exekutiv auktion. Ewran Mersin inte längre medlem.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under del av året handlagts av styrelsen, men har sedan april 2023 handlagts av Digital Fastighetsförvaltning i Norden AB som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Avtal med leverantörer

Bank: Nordea

El: Ellevio (nät), LRF Samköp/Bondens el (elförbrukning)

Vatten och avlopp: Stockholms Vatten & Avfall

Sophämtning: Stockholms Vatten & Avfall

Städning: Stavhamn Markttjänst, Smart Förvaltning (från september)

Porttelefoni: Telavox

Bredband: Stockholms Stadsnät

TV: Tele2

Hiss: Kone / Kiwa inspecta

Alltjänst: Ronbro AB

Rörmokare: Vanadis VVS & Bygg AB / Stureplans Rör

Låstjänst: Stockholms Låsservice City AB

Tak och snöröjning: Björn Persson Plåt AB

Fasad: Morneon AB

Sanering: Anticimex

Avfuktning: Franska Bukten

Ekonomisk förvaltning: DFNAB

### Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som tex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader- kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	579 236	602 835	406 501
Resultat efter finansiella poster	-78 771	-37 984	
Soliditet %	6,2		
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	353	355	211
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	73	71	63
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	3 749	3 742	3 787
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	3 889	3 882	3 646
Sparande per m <sup>2</sup>	27	159	198
Energikostnad per m <sup>2</sup>	117	167	104
Räntekänslighet %	11	10,9	17,3

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %  
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningar och ökade räntekostnader.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	349 287	-532 430	-120 310
Balanseras i ny räkning		-120 310	120 310
Årets resultat			-78 771
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>349 287</b>	<b>-652 740</b>	<b>-78 771</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-652 740
Årets resultat	-78 771
<b>Summa</b>	<b>-731 511</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	52 500
Balanseras i ny räkning	-784 011
<b>Summa</b>	<b>-731 511</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		579 236	602 835
Övriga rörelseintäkter		15 448	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>594 684</b>	<b>602 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-437 650	-585 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 774	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-487 424</b>	<b>-585 967</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>107 260</b>	<b>16 868</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-186 128	-54 852
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 031</b>	<b>-54 852</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-78 771</b>	<b>-37 984</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-82 326
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-82 326</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-78 771</b>	<b>-120 310</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-78 771</b>	<b>-120 310</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 060 191	4 081 595
Inventarier, verktyg och installationer	6	351 930	380 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 412 121</b>	<b>4 461 895</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 412 121</b>	<b>4 461 895</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		92 858	0
Övriga fordringar		3 029	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 887</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		339 697	316 243
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>339 697</b>	<b>316 243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>435 584</b>	<b>316 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 847 705</b>	<b>4 778 138</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		720 068	720 068
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>720 068</b>	<b>720 068</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-652 740	-532 430
Årets resultat		-78 771	-120 310
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-731 511</b>	<b>-652 740</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-11 443</b>	<b>67 328</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		4 685 810	4 685 810
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 685 810</b>	<b>4 685 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		15 563	0
Leverantörsskulder		28 168	25 000
Skatteskulder		-1 805	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 412	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>173 338</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 847 705</b>	<b>4 778 138</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	107 260	16 868
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Betald inkomstskatt	-1 805	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>105 455</b>	<b>16 868</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	-92 858	-41 055
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 029	
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 168	
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	146 975	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>159 711</b>	<b>-24 187</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>159 711</b>	<b>-24 187</b>
Likvida medel vid årets början	316 243	340 430
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>475 954</b>	<b>316 243</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges. Periodiseringar av kostnader och intäkter har skett enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Yttre underhållsfond

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	0,5 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-30 år

### Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Intäktsslag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Årsavgifter	425 407	427 269
Lokalhyra	151 569	167 616
Övriga rörelseintäkter	17 708	7 950

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Vatten och avlopp	65 213	53 575
El	81 115	143 121
Städning	7 140	23 766
Snöröjning	4 832	4 611
Reparation och underhåll	87 212	186 972
Hiss	11 114	26 243
TV/Bredband	24 696	12 354
Fastighetsförvaltning	23 709	5 162
Fastighetsavgift	36 723	49 993
Försäkringar	34 205	40 327
Förbrukningsmaterial	3 093	4 076
Styrelsearvoden	25 000	25 000
IT-tjänster	8 568	7 622
Bankkostnader	1 075	6 143
<b>Summa</b>	<b>413 695</b>	<b>588 965</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	186 128	54 852

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 280 749	4 280 749
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 280 749</b>	<b>4 280 749</b>
Ingående avskrivningar	-199 154	-199 154
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-21 404	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-220 558</b>	<b>-199 154</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 060 191</b>	<b>4 081 595</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	49 840 000	32 790 000
Mark	17 745 000	13 282 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>67 585 000</b>	<b>46 072 000</b>

#### Kommentar till not

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	473 053	473 053
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>473 053</b>	<b>473 053</b>
Ingående avskrivningar	-92 753	-92 753
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-28 370	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-121 123</b>	<b>-92 753</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>351 930</b>	<b>380 300</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek AB (publ)	3,98	2024-10-16	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB (publ)	4,21	2025-10-15	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB (publ)	4,95	2024-01-19	850 000	850 000
Nordea Hypotek AB (publ)	4,9	2024-03-06	1 835 810	1 835 810
<b>Summa</b>			<b>4 685 810</b>	<b>4 685 810</b>

### Kommentar till not

Lånebild 2022-12-31;  
Lån 1 i listan ovan: 3,98% fast ränta  
Lån 2 i listan ovan: 4,21% rörlig ränta  
Lån 3 i listan ovan: 2,36% rörlig ränta  
Lån 4 i listan ovan: 3,03% rörlig ränta

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 686 000	4 686 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 686 000</b>	<b>4 686 000</b>