

Brf Jägmästaren 3
769611-3484

Årsredovisning för
BRF Jägmästaren 3
769611-3484
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Jägmästaren 3 (org nummer 769611-3484) i Stocksund får härmed avge förvaltningsberättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen av sådan upprättelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera, underhålla och förvalta fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger för grund för beräkningar av avgiften och storleken på avsättningen till fonden för yttreunderhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Styrelsen har haft 9st (nr 97-105) styrelsemöten under; året samt 1 (nr 23)stämma.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2005-04-05

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Kenneth Blixt, suppleant lgh 1101, avgick nov 2023

Elisabeth Wisén, ordförande lgh 1101

Maria Rutqvist, styrelseledamot lgh 1001

Peter Rutqvist, suppleant lgh 1001

Cecilia Martin, styrelseledamot lgh 0901

Said Mahmoudi, suppleant lgh 0901

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2005-05, fastigheten Jägmästaren 3 i Danderyds kommun för 9 000 000kr. På fastigheten finns ett bostadshus med sammanlagt tre lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 416 kvadratmeter enligt den ekonomiska planen. Insatserna beräknades enligt följande procent.

Lgh 0901 40Kvm, andelstal 10,29%, 1Rok

Lgh 1001 133Kvm, andelstal 34,22%, 4Rok

Lgh 1101 243Kvm, andelstal 55,49%, 7Rok

Samtliga lägenheter är upplättna med bostadsrätt.

Årsavgiften bygger på uppmätningar av samtliga lägenheter samt hänsyn tagen till biytor. (Biytor har en rabatt på 20% av kvm).

Totala årsavgiften var beräknad i budgeten till 273 885kr . Totalt 474kvm att beräkna avgiften på.

Avgiften höjdes 2023-06-01 med 20%.

Lgh 0901 102kvm (boarea 72kvm, biarea 30kvm, justerad yta 96kvm), 20,2617%, 3Rok Årsavgift 2023 blev 55 491kr.

Lgh 1001 139 kvm, (boarea 136kvm, biarea 3kvm, justerad yta 138,4kvm)29,2106%, 4Rok.

Årsavgift 2023 blev 80 008kr

RN

Lgh 1101 240kvm, (boarea 237kvm, biarea 3kvm, justerad yta 239,4kvm) 50,5276%, 7Rok.
Årsavgift 2023 blev 138 393kr.

Byggnadsåret för fastigheten är 1905 med ombyggnader av huset 1984/1985 till lägenheter(hyreshus) av föregående fastighetsägare, lgh 0901 och 1001 totalrenoverades 2009/2010 av bostadsrättshavare. Lgh 1101 totalrenoverades 2022 av bostadsrättshavare.

På tomten finns ett garage (ca 40kvm) som även är ett skyddsrum, där det finns förråd. Det finns även ett förrådshus på tomten som innehåller husets teknikrum (ca 8kvm).
På tomten finns även 6 parkeringsplatser för bostadsrättsinnehavaren som förvaltas av föreningen, fördelade på 2 per lägenhet.

Tomten innehas med äganderätt.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan, man avser att ta fram sådan under 2024.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning sköts av föreningen. Löpande bokföring sköts av styrelsen.

Löner och arvoden

Arvoden till revisorn är bestämt till Okr för året. Inga arvoden betalas ut till styrelsen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2022 var 10 400 000, fördelat på mark 5 400 000 och byggnad 5 000 000. Fastighetskatten som är uppbokad avser år 2021 samt 2022.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos LF.

Underhållsfond

Enligt den ekonomiska planen ska minst 0,3% av taxeringsvärde avsättas årligen till en underhållsfond för yttre underhåll. Avsättningen är gjord med 0 kr ($5\,000\,000 \text{ byggnad} * 0,3\%$) och är bokförd under rubriken *Fritt eget kapital* i balansräkningen.
Styrelse beslutade att utnyttja fonden till fönster renoveringen.

Föreningenslån

Föreningen har sina lån hos SHB Djursholm.

Nytt lån togs 2023-01 på 500 000kr. Villkor för lånet är att föreningen amorterar av 2% av föreningens totala lånebelopp varje år. Beloppet som amorteringen beräknas på är $2\,720\,000 + 500\,000 = 3\,220\,000$ kr, årlig amortering är $3\,220\,000 * 0,02 = 64\,400$ kr

Lånen är på totalt 3 171 700kr till en ränta enligt nedan;

Belopp	Effektiv ränta	Bundet till
300 000	2,412%	2025-03-30
1 820 000	2,452%	2025-04-30
600 000	2,30%	2025-04-30
451 700	4,54%	2026-01-30

Den total kostanden för ränta var 86 083kr 2023.

Föreningen har pantbrev på 3 220 000kr

Underhåll och reparationer

Tidigare genomfört underhåll på fastigheten:

2005	Fastighetens köptes
2006	Installation bergvärme
2009	Ommålning av fasad, fönster, stuprör Fiberanslutning
2010	Ny kompressor samt torkfilter till bergvärme (försäkring) Parkeringsplatser, nytt avloppsrör från huset till anslutning samt tryckvatten, ½ trappan till garaget iordningställdes. Uppsättning av staket (svart järnsmide)
2011	Grindstolpar, ytterbelysning, norra delen av trädgården planteringsgrav för häck grävdes, ½ trappan till garaget resterande del
2012	CA ritningar teknikrum
2013	Teknikrummet
2014	Förstärkning av stenvallen
2020	Nytt tätskikt på terrass i lgh 1101, Uppsättning av 2st entretak för lgh 0901 Nedtagning av träd,
2022	Ny Garagedörr, med kodlås installerad Räcket lilla balkongen mot trädgården lgh 1101, utbytt till järnsmide Installation av en laddstolpe en per lgh Service av värmepumpen Hängränna lilla balkongen, Lgh1101 övreplan, har installerats Lagning av takläckage vid skorsten
2023	Målning av fönster i lgh 1101+1001. Även installation av energiglas av ytterfönster samt målning av fönsterbleck. Puts runt Lgh 1101 entré dörr. Renovering av skorstenspiporna av lgh 1001+1101 enligt ekonomisk plan. Lgh 1101 fick slammad pipa och lgh 1001 fick ett rör i pipan. Installation av taksäkerhet. OWK Energideklaration Åtgärder av OWK i lgh 0901, de fel med alvarligaste bristerna i ventilationen

Planerade och beslutade framtida underhåll

Beslut tagna för renovering av fastigheten innan 2020 av dåvarande styrelser, kommer att ses över då den nya underhållsplan som föreningen tänker ta fram under 2024 är utförd.

- Lgh 1101 pelare entré (ca 10 000)
- Lyktor (1 halv stolpe, 3 hela stolpar samt en väglykta) (ca 45 000)
- Stuprör + hängränna Lgh1101 entré (ca 10 000)
- Inbräda garaget/taket (ca 30 000)
- Taket/skorstenen

Elförbrukning

Från 2022-06-21 har föreningen ett avtal med Stockholms Elbolag AB. Nätägare är E-ON.

Elförbrukningen har varit 26 611KWH under året, vilket är 960 mindre än året innan.

Avtalet med Stockholms Elbolag AB är på 48 månader till en kostnad på 99,60öre exkl moms per kwh, 124,50 inkl moms.(avtalet gäller till 2026-06-21)

AD M
UN

Riktvärdet för elförbrukning för liknade hus är 65-79 kvh per kvm enligt Boverket. För denna fastighet blir värdet för 2023 26 611/ 481+40+8 (+uppvärmt garage + teknikrum)= 50,3kwh per kvm, vilket ligger under Bolagsverkets riktvärde. Föregående år låg värdet på 48,49kwh (25 651/529)

Ekonomiskt resultat

Det ekonomiska resultatet för år 2023 är 169 252kr.

Prognos för nästkommande år

Kostnaden för reparationer och underhåll kommer att förbli hög ett par år framåt då det finns underhåll som behövs göras.

Beslut har tagits om att en underhållsplan ska tas fram under 2024.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 169 252kr överförs i ny räkning.

Disposition beträffande vinst eller förlust:

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	Belopp i kr
Balanserat resultat	-1 310 479
Årets resultat	<u>169 252</u>
Totalt	-1 479 731

Disponers sålunda att resultatet

Balanseras i ny räkning	<u>-1 479 731</u>
Summa	-1 479 731

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat och balansräkning med förklarande noter.

Nyckeltal

ÅR	2020	2021	2022	2023
Årsavg/m2 bostadsyta (479)	452	452	563	578
Lån/m2 bostadsyta (527)	5678	5678	5 738	6 076
El/m2 totalyta (527)	69	124	117	109
Kapitalkostnader/m2 bostadsyta (479)	137	135	137	182
Soliditet (%)	72,4	72,4	72,8	69,9
Res efter fin poster	-14 049	-25 636	51 686	169 252
Nettomsättning (tkr)	206,7	206,7	267	274
Skuldkvot Lån/omsättningen	13,1	13,1	10,2	11,6
Räntekostand/omsättning	31,8	31,3	24,4	31,4

Från år 2023, har föreningar krav på sig att presentera 5 olika nyckeltal

1. Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt 578kr
2. Skuldsättning per kvm. 6 076kr
3. Sparande per kvm (detta nyckeltal ska ange hur stort överskott BRF skapar under ett år, som ses som ett slags sparande i föreningen delat på antal kvm som föreningen får intäkt från). Beräknas på RR och innebär att Brf utgår från årets resultat och ökar detta med avskrivningar, kostandsfört planerade underhåll och justerade intäkter och kostnader som normalt förekommer i Brf.
4. Räntekänslighet (visar hur mycket Brf kan behöva höja avgiften med om räntan höjs 1% på föreningslån) beräknas dividera förenings räntebärande skulder med Brf intäkter från avgifter för bostadsrätterna.
5. Energikostnad per kvm 109kr

Kassaanalys

Likviditet	
IB 20230101	78 973,83
Skattekonto 20230101	4 474,00
Lån upptaget 2023	500 000,00
Amorteringar 2023	-48 300,00
Kostnader som var periodiserade 2022	-57 343,00
Elstöd 2023	13 889,00
Avgifter 2023	273 885,00
Kostnader 2023	-119 448,74
Fastighetsförbättringar 2023	-562 533,00
Räntor 2023	-86 082,73
Kostnader som är periodiserade 2023	73 420,73
Elfodringar betalade	-1 267,61
Outred diff	-32,00
Bankkonto	69 635,48

W
Ran

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2023	2022
Nettoomsättning		273 885	267 003
Övriga rörelseintäkter		0	0
Nettoomsättning		<u>273 885</u>	<u>267 003</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-105 560	-111 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1	-41 863	-39 050
Rörelsens resultat		126 462	116 766
Resultat före finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultat poster	2	-86 083	-65 080
Resultat efter finansiella poster		40 380	51 686
Bokslutsdispositioner		128 872	-15 000
Resultat före skatt		169 252	36 686
Årets resultat		169 252	36 686

Brf Jägmästaren 3
769611-3484

Balansräkning
Belopp i kr

Not

2023

2022

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

10 551 978 10 031 308

10 551 978 10 031 308

Summa anläggningstillgångar

10 551 978 10 031 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

4 474

Laddning bilar

1 268

1 268

4 474

Kassa och bank

69 635

78 974

Summa omsättningstillgångar

70 903

83 448

Summa tillgångar

10 622 881 10 114 755

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023

2022

Eget kapital och skulder

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

8 180 000 8 180 000

Kapitaltillskott

339 003 339 003

Reservfond

0 37 330

Fond för yttre underhåll

0 91 542

8 519 003 8 647 875

Fritt eget kapital

Vinst eller förlust föregående år

-1 310 495 -1 347 149

Årets resultat

169 252 36 686

-1 141 243 -1 310 463

Summa eget kapital

7 377 760 7 337 412

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 171 700 2 720 000

3 171 700 2 720 000

Kortfristiga skulder

Fastighetsskatteskuld

4 600 8754

Leverantörskulder

20 480 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 48 341 48 589

73 421 57 343

Summa eget kapital och skulder

10 622 881 10 114 755

Noter			
Belopp i kr	Not	2023	2022

Not 1

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader		41 863	39 050
Summa		41 863	39 050

Not 2

Räntekostnader och liknande kostnader

Räntekostnader, långfristiga skulder		86 083	65 080
Summa		86 083	65 080

Not 3

Anläggningstillgångar

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Byggnad		7 556 951	7 556 951
Mark		3 386 739	3 386 739
Ombyggnadskostnader		815 608	253 075
		11 759 298	11 196 765

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		-1 165 457	-1 126 407
Årets avskrivning, byggnad		-41 863	-39 050
		-1 207 320	-1 165 457

Redovisat värde vid årets slut **10 551 978** **10 031 308**

Not 4

Eget Kapital

	Medlems-insatser	Reserv-fond	
Vid årets början	8 180 000		0
Kapitaltillskott	339 003		
Fond för yttre underhåll			

Årets resultat

Vid årets slut	8 519 003		0
-----------------------	------------------	--	----------

Not 5

Driftkostnader

El	57 061	61 244
Elstöd	-13 889	
Vatten och avlopp	14 770	13 278
Sophämtning	6 982	7 829
Reparation och underhåll	199	674
Fastighetsförsäkring	14 893	14 789
OVK besiktning	5 328	0
Energideklaration	7 990	0
Bankavg & Service arvoden	3 112	3 770
Trädgård	4 334	2 231
Underhåll Värmepump	0	2 995
Fastighetsskatt	4 780	4 377
Summa	105 560	111 187

Not 6

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Avgifter	20 670	25 839
El, sopor, vatten	10 485	10 152
Ränta	17 186	13 291
Summa	48 341	49 282


Maria Rutqvist


Cecilia Martin


Elisabeth Wisen