

Årsredovisning 2025

Brf Bergsättra 3

769634-0681



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergsätra 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsättra 3	2016	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jönköping

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 497 kvm. Byggnadernas totalyta är 497 kvm.

Styrelsens sammansättning

Philip Lindstam	Ordförande
Maria Höijer	Styrelseledamot
Melvin Berg	Styrelseledamot

Valberedning

Melvin Berg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Håkan Rist Auktoriserad revisor Baker Tilly Guide AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som gäller från 2017-2028.

Föreningen håller på att ta fram en ny underhållsplan som beräknas vara färdig under 2026.

Avtal med leverantörer

El och elnät	E.ON kudsupport Sverige AB
Föreningskort	Handelsbanken
Försäkring	Länsförsäkringar Jönköping
Förvaltning	Nabo
Lån och amortering	Stadshypotek AB
Radonmätning	Radonova Laboratories AB
Revisor Arvode	Guide Revision AB
Serviceavgift lägenhet	Jönköpings Energi AB
Sophämtning	June Avfall och miljö AB
Vatten & avlopp	Jönköpings kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Låst 2st lån på 1år och fått lite lägre ränta.

Förändringar i avtal

Sagt upp vårat avtal med Nabo.

Övriga uppgifter

Kommer att byta förvaltare i maj 2026 till Interesta

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 6 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	381 873	-	330 486	304 776
Resultat efter fin. poster	-77 333	-125 307	-336 538	-87 690
Soliditet (%)	62	62	62	64
Yttre fond	203 166	101 583	230 428	128 845
Taxeringsvärde	4 829 000	4 055 000	4 055 000	4 055 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	718	664	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	99,6	93,4	99,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 782	7 851	7 920	7 988
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 782	7 851	7 920	7 988
Sparande / kvm totalyta, kr	-11	-107	-6	-32
Elkostnad / kvm totalyta, kr	161	171	166	239
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	30	21	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	201	187	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	5,39	4,20	2,67
Räntekänslighet (%)	10,17	10,94	11,92	13,03

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror till stor del på avskrivningar, som utgör en betydande del av kostnaderna. Dessa avskrivningar är en icke-kassaflödespåverkande post som påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

Dessutom beror årets förlust på för låga avgifter och höga räntekostnader. Styrelsen har agerat inledningen 2026 genom att höja avgifterna med 10%. Därtill kommer det dyraste lånet omförhandlas under hösten 2026 där styrelsens förväntar sig väsentligt bättre villkor.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 157 500	-	-	7 157 500
Fond, yttre underhåll	101 583	-	101 583	203 166
Balanserat resultat	-573 000	-125 307	-101 583	-799 890
Årets resultat	-125 307	125 307	-77 333	-77 333
Eget kapital	6 560 776	0	-77 333	6 483 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-799 890
Årets resultat	-77 333
Totalt	-877 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	101 600
Balanseras i ny räkning	-978 823
	-877 223

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	381 873	356 813
Övriga rörelseintäkter	3	2 457	1 240
Summa rörelseintäkter		384 330	358 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-166 806	-143 513
Övriga externa kostnader	8	-61 039	-56 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 012	-72 012
Summa rörelsekostnader		-299 857	-272 140
RÖRELSERESULTAT		84 473	85 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-161 895	-211 601
Summa finansiella poster		-161 806	-211 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 333	-125 307
ÅRETS RESULTAT		-77 333	-125 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	10 413 274	10 485 286
Summa materiella anläggningstillgångar		10 413 274	10 485 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 413 274	10 485 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 609	0
Övriga fordringar	11	7 854	7 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 047	17 019
Summa kortfristiga fordringar		37 510	24 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 353	65 749
Summa kassa och bank		8 353	65 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		45 863	90 533
SUMMA TILLGÅNGAR		10 459 137	10 575 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 157 500	7 157 500
Fond för yttre underhåll		203 166	101 583
Summa bundet eget kapital		7 360 666	7 259 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-799 890	-573 000
Årets resultat		-77 333	-125 307
Summa fritt eget kapital		-877 223	-698 307
SUMMA EGET KAPITAL		6 483 443	6 560 776
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	1 296 740
Summa långfristiga skulder		0	1 296 740
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 867 740	2 605 152
Leverantörsskulder		9 815	9 407
Skatteskulder		16 770	8 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	81 369	95 594
Summa kortfristiga skulder		3 975 694	2 718 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 459 137	10 575 819

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84 473	85 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	72 012	72 012
	156 485	157 925
Erhållen ränta	89	382
Erlagd ränta	-176 725	-227 886
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 151	-69 580
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 726	13 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 633	330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 244	-55 309
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-34 152	-34 152
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 152	-34 152
ÅRETS KASSAFLÖDE	-57 396	-89 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	65 749	155 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 353	65 749

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergsättra 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,83 %
---------	--------

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	380 196	356 726
Övriga intäkter	1 677	87
Summa	381 873	356 813

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Övriga intäkter	2 459	1 243
Summa	2 457	1 240

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	25 625	0
Övrigt	1 500	1 500
Summa	27 125	1 500

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Ventilation	0	4 354
Gård/markytor	1 062	0
Summa	1 062	4 354

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	80 212	84 871
Vatten	16 857	14 902
Sophämtning	12 268	11 198
Summa	109 337	110 971

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 662	18 538
Fastighetsskatt	8 620	8 150
Summa	29 282	26 688

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 355	7 729
Övriga förvaltningskostnader	14 653	5 036
Revisionsarvoden	16 875	16 250
Ekonomisk förvaltning	28 156	27 600
Summa	61 039	56 615

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	161 895	211 238
Övriga räntekostnader	0	363
Summa	161 895	211 601

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 007 500	11 007 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 007 500	11 007 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-522 214	-450 202
Årets avskrivning	-72 012	-72 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-594 226	-522 214
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 413 274	10 485 286
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 362 500</i>	<i>2 362 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 712 000	3 000 000
Taxeringsvärde mark	1 117 000	1 055 000
Summa	4 829 000	4 055 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 854	7 765
Summa	7 854	7 765

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312	156
Försäkringspremier	8 931	8 580
Förvaltning	7 804	8 283
Summa	17 047	17 019

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	5,44 %	1 296 740	1 310 392
Stadshypotek	2026-12-30	3,23 %	1 365 000	1 365 000
Stadshypotek	2026-09-30	3,31 %	1 206 000	1 226 500
Summa			3 867 740	3 901 892
Varav kortfristig del			3 867 740	2 605 152

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 696 980 kr.

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.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	8 749	10 344
Utgiftsräntor	21 737	36 567
Förutbetalda avgifter/hyror	31 683	31 683
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 200	0
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	81 369	95 594

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 155 000	4 155 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi kommer att höja avgifterna med 10% nu i februari 2026, samt att omförhandla lånet som ligger på 5,4% under sommaren 2026 för att få ner kostnader samt få in mer pengar till föreningskassan

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-02-28.

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

Jönköping

Philip Lindstam
Ordförande

Maria Höijer
Styrelseledamot

Melvin Berg
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Guide AB
Håkan Rist
Auktoriserad revisor