

BRF Bergborren 3


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Bergborren 3

769613-8283

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Bergborren 3 (769613-8283) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bergborren 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Porfyrvägen 11-13.
Bergborren 3 byggdes år 1938.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	Lägenheter, bostadsrätt	474
1	Antal p-platser	
3	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-23. På stämman deltog 3 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Nicklas Klingblom	Ordförande
Camilla Gibson	Ledamot
Rasmus Nordenhäll	Ledamot
Margareta Björkefors Karlsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Nicklas Klingblom, Camilla Gibson och Rasmus Nordenhäll.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firman tecknas av styrelsen
Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Nytt större expansionskärl för bättre inomhusklimat
2023	Byte av felaktiga radiatorventiler
2022	Utbyte av torktumlare och torkskåp, utbyte av felaktiga insatser i radiatorventiler påbörjat
2021	Byte av armaturer i källare från lysrör till närvarostyrd LED belysning
2018	Installerat fiber i alla lägenheter, Energideklaration och OVK-besiktning har utförts
2017	Förnyat grus på garageinfarten
2015	Reparation av fjärrvärmesystem med nya ventiler, ombyggnad av plats för sopkärl
2013	Lampbyten och installation av tidsrelä i trapphus och källare
2012	Byte av lås på baksidan och till garagedörrar
2010	Fasad-, balkong- och fönsterrenovering
2008	Ommålning av källare och gårdsplantering på husets framsida
2007	Stambyte av VVS och el-stigar, installation av kabel-TV och bredband, ventilationsöversyn och OVK-besiktning, renovering av tvättstugan samt spolat och filmat i avloppsrör i bottenplattan
2006	Byte av tvättmaskin, genomfört radonmätning

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 11 st. Under året har 3 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 10 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	601	524	421	432
Resultat efter fin. poster (tkr)	42	21	-45	16
Soliditet (%)	64,6	64,5	64,5	64,9

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	1 176	1 023	818	818
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 358	6 358	6 358	6 358
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 962	6 962	6 962	6 962
Räntekänslighet %	6%	7%	9%	9%
Energikostnad kr/kvm	379	348	321	332
Sparande per kvm	181	118	-13	123
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93%	87%	92%	90%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 687 699		19 899	-510 025	20 696	6 218 269
Förändring av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				20 696	-20 696	
Årets resultat					42 211	42 210
Belopp vid årets utgång	6 687 699	0	19 899	-489 329	42 211	6 260 479

Resultatdisposition enligt
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-489 329
Årets resultat	<u>42 210</u>
Totalt	-447 119
Avsättning till yttre fond	21 000
Uttag ur yttre fond	-11 460
Balanseras i ny räkning	<u>-456 659</u>
Summa	-447 119

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	601 098	523 792
Övriga rörelseintäkter		<u>60</u>	<u>35 689</u>
Summa rörelseintäkter		601 158	559 481
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-364 144	-347 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-40 504</u>	<u>-40 500</u>
Summa rörelsekostnader		-404 648	-387 806
Rörelseresultat		196 510	171 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 028	4 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-160 327</u>	<u>-155 235</u>
Summa finansiella poster		-154 299	-150 979
Resultat efter finansiella poster		42 211	20 696
Resultat före skatt		42 211	20 696
Årets resultat		42 211	20 696

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 185 921	9 223 725
Inventarier, maskiner och installationer	5	8 100	10 800
Summa materiella anläggningstillgångar		9 194 021	9 234 525
Summa anläggningstillgångar		9 194 021	9 234 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 225	3 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 311	21 219
Summa kortfristiga fordringar		24 536	25 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	465 479	376 697
Summa kassa och bank		465 479	376 697
Summa omsättningstillgångar		490 015	401 798
SUMMA TILLGÅNGAR		9 684 036	9 636 323

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 687 699	6 687 699
Fond för yttre underhåll		19 899	19 899
Summa bundet eget kapital		6 707 598	6 707 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-489 329	-510 025
Årets resultat		42 211	20 696
Summa fritt eget kapital		-447 118	-489 329
Summa eget kapital		6 260 480	6 218 269
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	3 300 000	3 300 000
Leverantörsskulder		30 033	25 454
Skatteskulder		2 267	1 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 256	90 720
Summa kortfristiga skulder		3 423 556	3 418 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 684 036	9 636 323

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 510	171 675
Avskrivningar	40 504	40 500
Erlagd ränta och ränteintäkter	-154 299	-150 979
	<u>82 715</u>	<u>61 196</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 715	61 196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	565	2 423
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	4 578	7 767
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	924	-6 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 782	64 455
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	88 782	64 455
Likvida medel vid årets början	376 697	312 242
Likvida medel vid årets slut	465 479	376 697

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	0,5%	(0,5%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	557 424	484 740
Hyror	32 400	32 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 018	483
Övriga hyresintäkter	5 256	6 169
	<u>601 098</u>	<u>523 792</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel		6 824
Städning	18 649	14 707
Reparationer	8 827	11 388
El	19 629	21 376
Uppvärmning	143 623	130 471
Vatten	33 541	28 623
Sophämtning	7 817	5 354
Försäkringspremie	19 584	18 050
Tomträttsavgäld	41 000	41 000
Fastighetsavgift bostäder	19 560	19 068
Fastighetsskatt lokaler	1 380	1 380
Övriga fastighetskostnader	749	0
Kabel-tv/Bredband/IT	4 056	7 681
Förvaltningsarvode ekonomi	19 989	32 440
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	60
Panter och överlåtelser	6 804	0
Övriga externa tjänster	7 476	8 884
	<u>352 684</u>	<u>347 306</u>
Underhåll		
Värme	11 460	0
	<u>364 144</u>	<u>347 306</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	364 144	347 306

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	2 695 193	2 695 193
-Ombyggnad	4 006 114	4 006 114
-Mark	3 257 497	3 257 497
	9 958 804	9 958 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-735 079	-697 279
-Årets avskrivning enligt plan	-37 804	-37 800
	-772 883	-735 079
Redovisat värde vid årets slut	9 185 921	9 223 725
Taxeringsvärde		
Byggnader	5 538 000	5 538 000
Mark	8 000 000	8 000 000
	13 538 000	13 538 000
Bostäder	13 400 000	13 400 000
Lokaler	138 000	138 000
	13 538 000	13 538 000

Not 5 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	13 500	13 500
Summa	13 500	13 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 700	0
-Årets avskrivning enligt plan (startar 2023-01-01)	-2 700	-2 700
Redovisat värde vid årets slut	8 100	10 800

Not 6 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Företagskonto	17 400	17 400
Swedbank Placeringskonto	61 976	60 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	386 103	298 370
Summa	465 479	376 697

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2024-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Swedbank	2025-01-28	3,887%	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2025-03-28	3,530%	1 800 000	1 800 000
			<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>
Varav långfristig del			0	
Varav kortfristig del			<u>3 300 000</u>	
			3 300 000	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>4 050 000</u>	<u>4 050 000</u>
Summa ställda säkerheter	4 050 000	4 050 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025 - 05-07



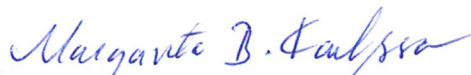
Nicklas Klingblom
Styrelseordförande



Rasmus Nordenhäll
Ledamot



Camilla Gibson
Ledamot



Margareta Björkefors Karlsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 - 05-05



Frida Skarf
Förtroendevald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BERGBORREN 3 i Stockholm, 769613-8283

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bergborren 3 för föreningens verksamhetsår, omfattande räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om 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 med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar som därmed ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm, 4 maj 2024



Frida Skarf