

Brf Baggen 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Baggen 3

769609-8867

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Baggen 3 (769609-8867) 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 2003-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Baggen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Roslagsgatan 21 / Roslagsgatan 21 A-B / Roslagsgatan 21, 21 A-B.
Baggen 3 byggdes år 1904.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-01-15.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	Lägenheter, bostadsrätt	2 101
2	Lägenheter, hyresrätt	117
5	Lokaler, hyresrätt	529

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 13 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-10-21. 15 medlemmar deltog. Stämman godkände för andra gången förslag till nya stadgar samt val av valberedning till styrelsen.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Marret Teyka	Ordförande
Sara Lindberg	Kassör
Therese Almbladh	Ledamot
Daniel Bragman	Ledamot
Michelle Ekqvist	Suppleant
Monica Backlund	Valberedning
Fia Andersson	Valberedning

Föreningens firma tecknas av Marret Teyka, Therese Almblad och Daniel Bragman.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lennart Klingberg.

Valberedningen har utgjorts av Fia Andersson och Monica Backlund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	OVK åtgärder
2022-2023	Tvättstuga och närliggande källarutrymme
2022-2023	Renovering av gårdsmuren bakgården
2021	Relining
2018	Renovering av barnvagnsrum
2018	Renovering av gårdsmuren
2018	Injustering av värmesystem
2017	OVK
2016	Balkonger
2014	Hissrenovering
2013	Balkonger
2013	Säkerhetsdörrar inkl postboxar
2012-2013	Trapphusrenovering
2012	Balkonger
2012	Utvändig fönsterrenovering
2009	Balkonger
2007	Ventilation källare
2006	Tak- taktsäkerhet och fönsterrenovering
2006	Fasadrenovering
2005-2007	Taktsäkerhet
2005-2006	Badrum hyresrätter
2005-2006	Cirkulationspump värme/vatten

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48 st. Under året har 15 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 46 st.

Insatser/Kapitaltillskott

1 107 342 kr insats för den ombildade hyresrätt till bostadsrätt.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ombildat en hyresrätt till bostadsrätt, samt betalat av ett av lånen om 3MSEK.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på OVK åtgärdskostnader som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 256	2 196	2 220	2 147
Resultat efter fin. poster (tkr)	-373	-724	-114	-1 361
Soliditet (%)	91	85,6	86,1	85,9

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	541	532
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 803	2874
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 276	3628
Räntekänslighet %	4%	7%
Energikostnad kr/kvm	229	259
Sparande per kvm	67	47
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	101	51

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 786 604	14 634 432	1 846 678	-6 623 661	-727 363	49 916 690
Reservering till fond för yttre underhåll			-181 306	181 306		
Balanseras i ny räkning				-727 362	727 363	
Nyupplåtelse lägenhet	1 107 342	5 092 658				6 200 000
Årets resultat					-372 529	-372 529
Belopp vid årets utgång	41 893 946	19 727 090	1 665 372	-7 169 717	-372 529	55 744 161

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 169 719
Årets resultat	-372 529
Totalt	<u>-7 542 248</u>

Avsättning till yttre fond	274 023
Uttag ur yttre fond	-233 519
Balanseras i ny räkning	<u>-7 582 752</u>
Summa	<u>-7 542 248</u>

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	2 256 274	2 196 218
Övriga rörelseintäkter	3	2 040	48 759
Summa rörelseintäkter		2 258 314	2 244 977
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 976 103	-2 452 218
Övriga externa kostnader	5	-193 032	-88 800
Personalkostnader och arvoden		-13 215	-11 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 549	-321 540
Summa rörelsekostnader		-2 503 899	-2 873 869
Rörelseresultat		-245 585	-628 892
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 520	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 422	66 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 886	-161 684
Summa finansiella poster		-126 944	-94 839
Resultat efter finansiella poster		-372 529	-723 731
Resultat före skatt		-372 529	-723 731
Skatter			
Skatt		-	-3 632
Årets resultat		-372 529	-727 363

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 094 891	53 416 440
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 094 891	53 416 440
Summa anläggningstillgångar		53 094 891	53 416 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 845	2 156
Skattekonto		81	13 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 982	42 213
Summa kortfristiga fordringar		51 908	58 295
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	8 122 537	4 827 512
Summa kassa och bank		8 122 537	4 827 512
Summa omsättningstillgångar		8 174 445	4 885 807
SUMMA TILLGÅNGAR		61 269 336	58 302 247

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 621 036	55 421 036
Fond för yttre underhåll		1 665 372	1 846 678
Summa bundet eget kapital		63 286 408	57 267 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 169 718	-6 623 661
Årets resultat		-372 529	-727 363
Summa fritt eget kapital		-7 542 247	-7 351 024
Summa eget kapital		55 744 161	49 916 690
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	4 000 000
Summa långfristiga skulder		-	4 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 925 000	3 850 000
Leverantörsskulder		93 727	235 378
Skatteskulder		8 891	8 312
Övriga skulder		103 408	62 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 149	229 819
Summa kortfristiga skulder		5 525 175	4 385 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 269 336	58 302 247

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	-245 585	-628 892
Avskrivningar	321 549	321 540
Erlagd ränta och ränteintäkter	-126 945	-94 839
Skatt		-3 632
	<u>-50 981</u>	<u>-405 823</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 981	-405 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-689	59 636
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	6 981	-17 289
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-141 651	123 241
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>206 269</u>	<u>105 637</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 929	-134 598
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	<u>6 200 000</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 200 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-2 925 000</u>	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 925 000	
Årets kassaflöde	3 294 929	-134 598
Likvida medel vid årets början	4 827 512	4 962 109
Likvida medel vid årets slut	8 122 441	4 827 511

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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

Definition av nyckeltal:

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 / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Markanläggningar	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)
Postboxar	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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 171 137	1 150 629
Hyror	1 064 887	1 042 743
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 250	2 846
Summa	2 256 274	2 196 218

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	2 040	48 759
Summa	2 040	48 759

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	117 859	89 627
Städning	94 626	98 810
Tillsyn, besiktning, kontroller	231 228	80 477
Snöröjning	35 141	91 293
Reparationer	50 348	358 631
El	136 376	205 223
Uppvärmning	378 930	343 868
Vatten	110 950	158 601
Sophämtning	54 561	71 726
Försäkringspremie	73 206	63 941
Fastighetsavgift bostäder	61 940	60 382
Fastighetsskatt lokaler	66 620	66 620
Övriga fastighetskostnader	17 858	5 078
Kabel-tv/Bredband/IT	10 904	10 340
Förvaltningsarvode ekonomi	82 178	106 043
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	34 880	8 199
Panter och överlåtelser	13 967	1 969
Förvaltningsarvode teknik	20 215	19 650
Teknisk förvaltning utöver avtal	47 113	3 281
Juridiska åtgärder	73 928	118 574
Övriga externa tjänster	29 756	34 556
	1 742 584	1 996 889
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	167 515	114 276
El	36 004	-
Tak	-	76 000
Övrigt	30 000	265 053
	233 519	455 329
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 976 103	2 452 218

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	2 004	1 544
Lokalhyra	-	15 625
Konsultarvode	116 738	15 937
Besiktnings- och utredningskostnader	13 740	6 444
Revisionarvode	13 750	13 250
Styrelsearvode	46 800	36 000
Summa	193 032	88 800

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	23 208 964	23 208 964
- Ombyggnad	9 875 075	9 875 075
- Markanläggning	72 250	72 250
	33 156 289	33 156 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 375 768	-4 054 228
- Årets avskrivning byggnad	-232 090	-232 092
- Årets avskrivning ombyggnad	-89 459	-89 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 697 317	-4 375 768
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2009	-1 135 505	-1 135 505
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2012	-493 624	-493 624
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2013	-130 550	-130 550
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2016	-1 125 523	-1 125 523
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2020	-195 690	-195 690
	-3 080 892	-3 080 892
Mark	27 716 811	27 716 811
Summa byggnader och mark	53 094 891	53 416 440
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 751 000	33 751 000
Mark	72 911 000	72 911 000
	106 662 000	106 662 000
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	6 662 000	6 662 000
	106 662 000	106 662 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 305	29 305
	29 305	29 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 305	-29 305
	-29 305	-29 305
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	-	1 725
Avräkningskonto Fastighetsägarna	8 122 537	4 825 787
Summa	8 122 537	4 827 512

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-22	4,83%	925 000		925 000
Stadshypotek	2025-06-30	1,05%	4 000 000		4 000 000
					2 925 000
Summa			4 925 000		7 850 000
Varav kortfristig del			4 950 000		
Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.					

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2025 - -

Marret Teyka
Ordförande

Daniel Bragman
Ledamot

Sara Lindberg
Ledamot

Therese Almblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Lennart Klingberg, Lennart Klingberg Future AB
AV föreningen vald revisor

Lennart Stefan Klingberg
Lennart Klingberg Future AB, SE556799184801, Osavägen 6, 263 71, Höganäs
5ec65194-55fa-418c-af43-152c4edb3ded - 2025-05-09 12:00:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 71bc66d9-aebd-43c0-8607-b2115caca537 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MARRET TEYKA
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Baggen 3
fa49eb92-6179-48f1-b84c-0cd3b8c20909 - 2025-05-09 14:39:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d127f194-21fd-41cf-af3a-36e80841a783 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sara Sofie Lindberg
7f3d4369-8c81-428c-b1c0-b62f14bf985a - 2025-05-09 15:39:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ddd452d9-fdbe-49e8-b0fe-432f9db2b2ec - SE

Therese Karin Helene Almblad
0e4092b5-3d61-42ad-b704-908d9c00d895 - 2025-05-09 16:41:51 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c7512f5c-d685-4313-84b3-13dec3bf06d9 - SE

Daniel Bragman
b9bf7ba4-4eb5-4b24-aca6-fa631b6430c0 - 2025-05-09 19:39:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 23994e53-07b6-4bfc-9fe4-4f07db09ba1c - SE