



2024

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brobyggaren 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brobyggaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BROBYGGAREN 3	1998	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931-1932 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 28 bostadsrätter och 2 hyresrätter om totalt 1 940 kvm och 4 lokaler om 459 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 399 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Rundström	Ordförande
Carl Erik Rosén	Styrelseledamot
Jan Anders Dafgård	Styrelseledamot
Mikael Vilenius	Styrelseledamot
Sam Robert Sjöblom	Styrelseledamot
Daniel Peter Tinnerholm	Suppleant
Sabine Rathsmann	Suppleant

Valberedning

Adèle Wikland
Eva Johansdotter

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ida Knifh Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Andelstal

Föreningen tillämpar olika beräkningsgrunder för andel kapital (Insatsandel) och andel avgift (Bostadsrättsandel). Differensen mellan andelstalen är dock marginella.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av fönster mot gården
Stamspolning och röranalys, underlag för stambyte och eventuell reling
Byte av vattenrör i källaren som inte byttes vid stora renoveringen 1986. Återstår några som kommer att byttas 2025
Bättringsmålning av trapphus och hiss
Obligatorisk elbesiktning, endast mindre anmärkningar
- 2023** ● Byte av lås för portar samt gemensamma utrymmen till digitalt låssystem.
OVK, samt rensning och kartläggning av ventilationskanaler.
- 2022** ● Renovering av soprum - Nya krav om insamling av matavfall medförde ett behov av en mindre renovering av soprummet. Nytt golv, samt målade väggar. Nya sopkärl, samt kärl för matavfall.
Renovering av gården - Kommunens stadsdelsförvaltning genomförde en helrenovering av innergården.
- 2021** ● Reparation och målning av fasad främst vid kungsbalkongerna - Kontrollerades 2020 och åtgärdades helt under året.
Tvättstuga, nytt golv och golvbrunn - En total upprustning med ommålning samt nya golv har genomförts i samband med åtgärder mot buller.
Åtgärdat buller från tvättstuga - Buller överskred riktvärden. Detta är åtgärdat genom bullerdämpande åtgärder, med fjädring, innertak och omplacering av utrustning.
Renovering av hyreslägenhet 605 - Lägenhet 605 genomgick en enklare renovering samt ommålning inför ombildning till bostadsrätt.

- 2020** ● Trappa till gård - Nytt tätskikt
- 2019** ● Spolning av avlopp och VVS kontroll - Lägenheter och lokaler
Bättringsmålning av trapphus
OVK åtgärder (ventilation) - Installation av fönsterventiler i lägenheter och mekanisk ventilation i kontorslokal
Inspektion (video) av rökgångar, utan anmärkning
- 2018** ● Renovering (om målning) av hyrelägenhet 504
Förbättrat brandskydd - Brandvarnare och eldsläckare i trapphus, källare och på vind
- 2017** ● Ny tvättmaskin och torktumlare
Justering av avlopp i källare
- 2016** ● Förbättring av möjligheterna till rengöring av balkongglas
Ommålning samtliga fönster samt dörrar till soprum och källarentré
Ny fjärrvärmeanläggning
Anläggning av rullstolsramp vid källaringång och renovering av övrig mark vid ingången
Åtgärdat vissa avloppsledningar i källaren
- 2015** ● Utbyte av spis och kyl-frys i hyreslägenhet 204
Renovering av badrum hyreslägenhet 204
Ommålning av tak
- 2014** ● Sotning av rökgångar, inkl inspektion (utan anmärkning)
Installation av ny tvättmaskin i tvättstugan
Delrenovering av hyreslägenhet 504 (köksluckor)
Installation av nya portar (utformning enligt fastighetens ursprungsritning)
Besiktning av VVS i lägenheter
Uppgradering av bredbandsuppkoppling (finansierat genom tillägg på årsavgifterna)
- 2013** ● Inspektion (video) av rökgångar, utan anmärkning
Installation av hängrännor och värmekablar, mot gården
Modernisering av hiss - installation av nödtelefon
Ny belysningsstyrning i trapphus
Målning av trapphus
- 2012** ● Delrenovering av hyreslägenhet 504
Högtrycksspolning av avloppsstammar
Utbyte till säkerhetsdörrar i lägenheter
- 2011** ● Installation av värmekablar i hängrännor och stuprör mot gatan
Reparation av smärre skador på fasad
- 2010** ● Installation av hängrännor på kungsbalkonger mot gatan
Utbyte och injustering av termostatventiler på element
- 2008** ● Renovering av hyreslägenhet (204)

- 2008** ● Ommålning soprum och groventré
Renovering fjärrvärme
- 2005** ● Nytt styrsystem hiss
- 2003** ● Renovering och målning av fasad
Högtrycksspolning av avloppsledningar
- 2000** ● Ommålning av tak
- 1999** ● Ommålning fönster
- 1987** ● Rörstambyte
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Bättringsmålning av tak och förbättrad taksäkerhet
Ommålning av fönster mot gatusidan
Byte av vatten och avlopp i källaren och renovering av toalett i hyreslokal källaren
Ny entrédörr med dörrautomatik till grovingång
- 2026** ● Byte av maskiner tvättstuga
- 2027** ● Reling och renovering av VVC inkl. borttagning av handukshängare på VVC
- 2028** ● Värmestammar (kan bli senare)
- 2030** ● Fasadrenovering
- 2033** ● Renovering av hiss
- 2036** ● Stambyte (blir senare om reling och renovering av VVC är möjlig)
Byte elstigare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Västermalms Hisservice
KabelTV samt Internet	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio/Fortum
Automatiks råttfälla vid ingång avlopp	Anticimex
Service fjärrvärmecentral	EnergiSparkonsult
Service av takvärmesystem	Elenheten
Trappstädning	Plussa Service

Övrig verksamhetsinformation

Information om föreningen finns på <https://brfbrobyggaren3.bostadsratterna.se/>.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har inga lån och en kassa på ca 10 miljoner. Besparingarna finns på räntekonton hos SBAB och Marginalen Bank.

För att få ett nödvändigt kassaflöde för planerat underhåll krävs avgiftshöjningar. Styrelsen har därför infört årliga avgiftshöjningar från 2023 på 2–5%. Avgifterna höjdes med 2% 1 januari 2024

Föreningen kostnader är för närvarande högre än i april 2022 då långtidsbudget antogs. Ett antal viktiga uppgifter saknas för att nu kunna göra en ny långtidsbudget. Därför har styrelsen beslutat att fortsätta höja avgiften i linje med planen från 2022. Avgiftshöjningen 1/1 2025 är 3%.

En avgörande pusselbit för långtidsbudgeten är om det går att skjuta stambytet genom att nu renovera varmvattencirkulationen och göra en relining av avloppen.

När en uppdaterad långtidsbudget är på plats 2025 så kommer nya nivåer på avgiftshöjningarna att bestämmas.

Övriga uppgifter

Den viktigaste aktiviteten under året har varit röranalysen. Avloppsrören och rören för varmvattencirkulation (VVC) visade sig vara i sämre skick än förväntat.

Arbetet kommer att fortsätta under våren 2025. Fokus är att undersöka möjligheter för renovering av VVC och relining av avlopp. I det ingår att undersöka hur VVC inkopplade handdukshängare kan bortmonteras.

En obligatorisk elbesiktning utfördes under 2024. Endast mindre anmärkningar noterades.

Periodiseringar

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Periodiseringskonsekvenserna är liten för totala kostnaden. Vissa kostnader är lägre för att 2024 kostnader inkluderades i bokslutet 2023. I andra fall är de högre för de innehåller kostnaderna för 2024 och dessutom kostnader som avser 2023.

Kostnaderna för försäkring och tv, bredband är lägre då kostnaden för kvartal 1 finns i bokslut 2023. Serviceavtal kostnaderna är lägre för mer än hälften av årskostnaden ingick i bokslutet 2023.

Taxebundna kostnader är däremot högre för nu ingår kostnaderna för 2024 och kostnader för december 2023 och för vatten även november 2023.

Periodiseringskonsekvenser	Belopp	Kommentar
För lite kostnader	88 300	
Serviceavtal	37 300	Mer än hälften av årskostnaderna ingår i

		årsredovisning 2023
Försäkring	25 000	Kvartal 1 2024 med i årsbokslut 2023
TV och bredband	26 000	Kvartal 1 2024 med i årsbokslut 2023
För mycket kostnader	94 000	
El	11 000	2024 + december 2023
Fjärrvärme	48 000	2024 + december 2023
Avfall	5 000	2024 + december 2023
Vatten	30 000	Högre vatten 500 m3 andra halvåret 2023. Dessutom 2024 + nov och dec 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 534 662	1 481 470	1 429 696	1 445 790
Resultat efter fin. poster	-416 613	-14 674	-334 582	-1 336 891
Soliditet (%)	99	99	99	95
Yttre fond	302 985	293 109	293 109	432 132
Taxeringsvärde	97 703 000	97 703 000	97 703 000	83 995 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	508	501	458	443
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,4	62,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	246	239	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	25	28	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	110	103	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	23	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	158	154	143
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen använder Operativt kassaflöde före underhåll (Resultat-Avskrivningar-Underhållskostnader) för planering och uppföljning av föreningens ekonomi. Detta kassaflöde behöver vara tillräckligt högt för att klara operativa kostnader och framtida underhåll. Det Operativa Kassaflödet före Underhåll för 2024 är ca 590 tkr vilket är linje med planen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 232 351	-	-	18 232 351
Upplåtelseavgifter	17 847 604	-	-	17 847 604
Fond, yttre underhåll	293 109	-283 233	293109	302 985
Balkongfond	145 572	-	20 270	165 842
Balanserat resultat	-4 535 144	268 559	-293 109	-4 559 694
Årets resultat	-14 674	14 674	-416 613	-416 613
Eget kapital	31 968 818	0	-396 343	31 572 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 266 585
Årets resultat	-416 613
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 109
Totalt	-4 976 307
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	302 985
Balanseras i ny räkning	-4 673 322

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 534 662	1 481 470
Övriga rörelseintäkter	3	4 472	3 395
Summa rörelseintäkter		1 539 134	1 484 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 737 272	-1 249 726
Övriga externa kostnader	9	-212 288	-148 865
Personalkostnader	10	-24 550	-24 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 120	-305 819
Summa rörelsekostnader		-2 271 230	-1 729 068
RÖRELSERESULTAT		-732 096	-244 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		315 483	229 528
Summa finansiella poster		315 483	229 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 613	-14 674
ÅRETS RESULTAT		-416 613	-14 674

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	21 403 413	21 700 533
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 403 413	21 700 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 406 213	21 703 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 578	2 968
Övriga fordringar	14	949 352	1 381 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	475 533	206 082
Summa kortfristiga fordringar		1 459 462	1 590 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 125 973	9 002 685
Summa kassa och bank		9 125 973	9 002 685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 585 435	10 592 885
SUMMA TILLGÅNGAR		31 991 649	32 296 219

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 079 955	36 079 955
Fond för yttre underhåll		302 985	293 109
Balkongfond		165 842	145 572
Summa bundet eget kapital		36 548 782	36 518 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 559 694	-4 535 144
Årets resultat		-416 613	-14 674
Summa fritt eget kapital		-4 976 307	-4 549 818
SUMMA EGET KAPITAL		31 572 475	31 968 818
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 000	88 625
Skatteskulder		6 170	12 751
Övriga kortfristiga skulder		45 848	55 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	243 156	170 754
Summa kortfristiga skulder		419 174	327 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 991 649	32 296 219

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-732 096	-244 203
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	297 120	305 819
	-434 976	61 616
Erhållen ränta	143 872	84 741
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-291 103	146 357
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 756	-1 245
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 773	41 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-331 087	186 816
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	20 270	20 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 270	20 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	-310 817	207 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 373 745	10 166 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 062 929	10 373 745

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brobyggaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, 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	1,06 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	883 451	869 460
Hysesintäkter bostäder	138 980	132 981
Hysesintäkter lokaler, moms	397 028	372 736
Hysesintäkter p-plats, moms	14 688	14 688
Deb. fastighetsskatt, moms	40 356	40 356
Bredband	41 402	42 672
Pantsättningsavgift	1 719	4 200
Överlåtelseavgift	7 165	2 626
Administrativ avgift, moms	98	0
Andrahandsuthyrning	9 780	1 752
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Summa	1 534 662	1 481 470

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 423
Övriga intäkter	4 472	-6 028
Summa	4 472	3 395

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	6 703
Trapphus/port/entr	0	7 567
Dörrar och lås/porttele	4 340	26 069
VVS	11 542	14 555
Värmeanläggning/undercentral	0	19 794
Elinstallationer	4 400	10 584
Hissar	5 763	7 114
Tak	4 929	0
Fönster	10 083	0
Balkonger/altaner	71 575	43 856
Summa	112 631	136 241

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	10 964
Lokaler	41 099	0
Entr/trapphus	16 229	0
Dörrar och lås	0	144 736
VVS	130 646	0
Värmeanläggning	11 662	0
Ventilation	20 437	120 320
Elinstallationer	13 847	0
Hiss	83 742	7 213
Fönster	392 358	0
Summa	710 018	283 233

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	65 047	59 459
Uppvärmning	342 535	264 329
Vatten	95 619	54 516
Sophämtning/renhållning	40 846	31 211
Grovsopor	7 619	7 324
Summa	551 666	416 838

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	49 760	69 508
Kabel-TV	80 348	105 621
Fastighetsskatt	95 930	94 700
Korr. fastighetsskatt	-44	44
Summa	225 994	269 873

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	13 353	0
Fritids och trivselkostnader	2 014	13 243
Föreningskostnader	11 593	3 071
Förvaltningsarvode enl avtal	86 157	82 807
Överlåtelsekostnad	9 876	3 676
Pantsättningskostnad	2 547	7 092
Administration	4 884	9 188
Konsultkostnader	81 234	23 889
Tidningar och facklitteratur	629	629
Bostadsrätterna Sverige	0	5 270
Summa	212 288	148 865

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	19 500	19 500
Revisionsarvode arvoderad	500	500
Arbetsgivaravgifter	4 550	4 658
Summa	24 550	24 658

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 470 980	28 470 980
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 470 980	28 470 980
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 770 447	-6 464 627
Årets avskrivning	-297 120	-305 819
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 067 567	-6 770 447
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 403 413	21 700 533
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 428 200</i>	<i>2 428 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 568 000	35 568 000
Taxeringsvärde mark	62 135 000	62 135 000
Summa	97 703 000	97 703 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 469	74 469
Utgående anskaffningsvärde	74 469	74 469
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-74 469	-74 469
Utgående avskrivning	-74 469	-74 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 396	10 090
Transaktionskonto	153 219	228 702
Borgo räntekonto	783 737	1 142 358
Summa	949 352	1 381 150

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	45 772	0
Förutbet försäkr premier	24 878	0
Förutbet kabel-TV	27 190	0
Upplupna ränteintäkter	377 692	206 082
Summa	475 533	206 082

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 613	0
Uppl kostnad Värme	40 264	0
Uppl kostn vatten	13 848	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 031	0
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	151 116	144 470
Summa	243 156	170 754

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Erik Rosén
Styrelseledamot

Hans Rundström
Ordförande

Jan Anders Dafgård
Styrelseledamot

Mikael Vilenius
Styrelseledamot

Sam Robert Sjöblom
Styrelseledamot

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

Ida Knifh
Revisor

Revisionsberättelse

Vid granskning av räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 3 för perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och det kvarstående värdet på banken har kontrollerats. Några skäl till att anmärka på förvaltning har jag inte funnit. Därför föreslår jag att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm,

Ida-Maria Knifh

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

