

Årsredovisning

Brf Bagaren 3

769611-0001

Styrelsen för Brf Bagaren 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Bagaren 3 och marken i Danderyd med adress Bengt Färjares väg 20-28. Föreningen består av fem bostadsrättslägenheter varav två är belägna i ett parhus uppfört 2007 och tre är belägna i Gula villan uppförd 1904 (Villa O'Connor) som totalrenoverades 2007.

Den ekonomiska och fysiska förvaltningen utförs av föreningen och redovisningen sköts av Ekonomica i Stockholm AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Samtliga lägenheter är tilläggförsäkrade genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Underhållsplan:

Föreningen följer aktuell underhållsplan som antagits 2024-2028. Föreningens fastigheter har byggår/renoveringsår 2007 och har därför ett begränsat underhållsbehov. Löpande underhåll görs enligt nedan.

Fasad: Översyn och granskning, vid behov förbättringsåtgärder och målning

Fönster/ytterdörrar: Översyn och granskning, vid behov målning (avser endast utvändiga fönster, mellan och invändigt ansvarar medlemmen för)

Ventilation mm: Rengöring av ventilationskanaler och sotning av rökkanaler, genomförande av OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Värmesystem: Löpande underhåll

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna valde enhälligt att genomföra ett kapitaltillskott om 50 tkr i syftet att stärka föreningens kassa för framtida underhåll.

Under året har följande underhåll genomförts:

Genomförande av sotning och brandskyddskontroll, utan anmärkning.

Löpande underhåll av värmesystemet, innebärande bl a justering av golvvärme.

Avgifter har under verksamhetsåret lämnats oförändrade och inga avgiftshöjningar planeras.

Medlemsinformation

Under året har en överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	540	467	444	442
Resultat efter finansiella poster	-52	-223	-180	-41
Soliditet %	77	77	77	77
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	800	722	688	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91	95	92	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	170	171	126	
Sparande (kr) per kvadratmeter	265	35	57	
Räntekänslighet %	11	12	13	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	8 805	8 805	8 805	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 805	8 805	8 805	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 016 400	471 114	-435 615	-222 504
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-222 504	222 504
Förändring yttre fond		25 425	-25 425	
Årets resultat				-51 565
Belopp vid årets utgång	19 016 400	496 539	-683 544	-51 565

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-683 544
Årets resultat	-51 565
<i>Summa</i>	<i>-735 109</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	25 464
Balanseras i ny räkning	-760 573
<i>Summa</i>	<i>-735 109</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	539 748	467 025
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		539 748	467 025
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-232 662	-253 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 811	-200 811
Summa rörelsekostnader		-433 473	-454 450
Rörelseresultat		106 275	12 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 840	-236 505
Summa finansiella poster		-157 840	-235 079
Resultat efter finansiella poster		-51 565	-222 504
Resultat före skatt		-51 565	-222 504
Årets resultat		-51 565	-222 504

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 681 188	23 823 806
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	164 858	216 802
Borrhål för bergvärme	6	193 750	200 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 039 796</i>	<i>24 240 608</i>
Summa anläggningstillgångar		24 039 796	24 240 608
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		91 576	74 476
Övriga fordringar		9	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 810	15 407
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>105 395</i>	<i>89 885</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		256 421	129 253
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>256 421</i>	<i>129 253</i>
Summa omsättningstillgångar		361 816	219 138
SUMMA TILLGÅNGAR		24 401 612	24 459 746

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 016 400	19 016 400
Fond för yttre underhåll	496 539	471 114
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>19 512 939</i>	<i>19 487 514</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-683 544	-435 615
Årets resultat	-51 565	-222 504
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-735 109</i>	<i>-658 119</i>
Summa eget kapital	18 777 830	18 829 395
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 388 894
Summa långfristiga skulder	5 388 894	5 388 894
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	41 189	59 407
Skatteskulder	49 261	47 281
Övriga skulder	9	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 429	134 769
Summa kortfristiga skulder	234 888	241 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 401 612	24 459 746

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 275	12 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	200 811	200 811
Erhållen ränta	0	1 426
Erlagd ränta	-157 840	-236 505
Betald inkomstskatt	1 980	1 635
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>151 226</i>	<i>-20 058</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-15 509	7 576
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-8 549	-2 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 168	-15 424
Årets kassaflöde	127 168	-15 424
Likvida medel vid årets början	129 253	144 677
Likvida medel vid årets slut	256 421	129 253

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Inga arvoden eller andra ersättningar har utbetalats.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-15
Borrhål för bergvärme	40

Not 1	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	489 748	467 025
	Kapitaltillskott	50 000	0
	Summa	539 748	467 025

Not 2	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår värme, VA, sophämtning och parkeringsplats.

Not 3	Övriga föreningskostnader	2025	2024
	El	60 725	68 007
	Vatten o avlopp	43 117	36 893
	Renhållning	19 349	12 979
	Reparation o underhåll	12 739	43 044
	Försäkringskostnad	26 189	28 645
	Fastighetsskatt	25 321	23 940
	Telia internet	23 064	19 122
	Bostadsrätterna	1 220	1 220
	Övriga fastighetskostnader	1 616	1 753
	Redovisningstjänster	17 250	16 625
	Bankkostnader	2 072	1 411
	Summa	232 662	253 639

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 964 750	24 964 750
	Utgående anskaffningsvärden	24 964 750	24 964 750
	Ingående avskrivningar	-1 140 944	-998 326
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-142 618	-142 618
	Utgående avskrivningar	-1 283 562	-1 140 944
	Redovisat värde	23 681 188	23 823 806
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	611 443	611 443
	Utgående anskaffningsvärden	611 443	611 443
	Ingående avskrivningar	-394 641	-342 699
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-51 943	-51 942
	Utgående avskrivningar	-446 584	-394 641
	Redovisat värde	164 859	216 802
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	250 000	250 000
	Utgående anskaffningsvärden	250 000	250 000
	Ingående avskrivningar	-50 000	-43 750
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 250	-6 250
	Utgående avskrivningar	-56 250	-50 000
	Redovisat värde	193 750	200 000
Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken	5 388 894	5 388 894
		5 388 894	5 388 894

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 440 000	11 440 000
	Summa ställda säkerheter	11 440 000	11 440 000

Not 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2026 planeras ommålning av Gula Villans öst-fasad. Övriga fasadsidor inklusive parhusets fasad har ännu inget direkt ommålningsbehov, men bör ses över inom ett par år.

Föreningen byter regelverk från K2 till K3.

UNDERSKRIFTER

Stocksund

Lina Bengtsson

Alex Basu, ordförande

Isac Gustafsson

Svetlana Bajalica Lagercrantz

Min revisionsberättelse har lämnats

Anette Bergström
Föreningsvald revisor