

BRF Lägret 3

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



HkhRLe9Zge-HJWhRlec-xx

Årsredovisning för

# Brf Lägret 3

716419-5161

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse

1-5

Resultaträkning

7

Balansräkning

8-9

Kassaflödesanalys

10

Noter

11-14

Underskrifter

15

Brf Lägret 3  
716419-5161

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Lägret 3 (716419-5161) får härmed avge 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 1986-01-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-04-08 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Fastigheten Lägret 3 byggdes år 1896. Bostadsrättsföreningen förvärvade 2008-02-28 fastigheten Lägret 3 (Torstenssonsgatan 10 och 10A). Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell redovisas innehavet:

| Antal | Benämning                | Total yta (kvm)  |
|-------|--------------------------|------------------|
| 30    | Lägenheter (bostadsrätt) | 2 363            |
| 2     | Lokaler (hyresrätt)      | 58 (44 resp. 14) |

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

### *Medlemsinformation*

Vid årets början var antalet medlemmar fyrtioåtta (48) st. Genom fem (5) överlåtelse under året har åtta (8) medlemmar beviljats medlemskap och tio (10) medlemmar utträtt föreningen. Vid räkenskapsårets slut var därmed antalet medlemmar fyrtiosex (46) st.

### *Årsavgift*

Årsavgiften har varit oförändrad under 2024.

### *Ledning*

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret utgjorts av:

| Namn              | Uppdrag                        |
|-------------------|--------------------------------|
| Anastasia Jansson | Ordförande tillika sekreterare |
| Catrin Öberg      | Kassör                         |
| Fabian Lindesjö   | Ledamot                        |
| Erik Johannessson | Ledamot                        |
| Carl Kinell       | Suppleant                      |
| Åke Stenberg      | Suppleant                      |
| Nils Schander     | Suppleant (t.o.m. 2024-11-25)  |

Föreningens valberedning har under verksamhetsåret utgjorts av:

Olivia Lundqvist

Lisa Niclazon

Joakim Sydow

Per Starrsjö

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas vidare av två (2) i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv (12) protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under åren**

Föreningen har genomfört följande:

| År   | Åtgärd                                                                                                                                                  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2009 | Relining av samtliga VA-stammar i gathus samt gårdshus.                                                                                                 |
| 2009 | Byte av horisontella stammar i källaren, samt vissa vertikala stammar.                                                                                  |
| 2009 | Byte av elstigare i gathus samt gårdshus.                                                                                                               |
| 2010 | Renovering av tvättstuga.                                                                                                                               |
| 2011 | Fönsterbyte till treglasfönster i gårdshus.                                                                                                             |
| 2012 | Renovering av fönster i trapphus i gathus samt gårdshus.                                                                                                |
| 2012 | Byggnation av sophus.                                                                                                                                   |
| 2013 | Försäljning av råvindar i gathus samt gårdshus.                                                                                                         |
| 2013 | Installation av bergvärme.                                                                                                                              |
| 2013 | Renovering av trapphus i gathus samt gårdshus.                                                                                                          |
| 2014 | Installation av hiss i gårdshus.                                                                                                                        |
| 2014 | Renovering av källarutrymme i gathus samt gårdshus.                                                                                                     |
| 2014 | Installation av nytt plåttak på gathus samt gårdshus i samband med vindsbyggnationer.                                                                   |
| 2015 | Renovering av fönster i gathus.                                                                                                                         |
| 2015 | Installation av bredband från Ownit i samtliga lägenheter.                                                                                              |
| 2015 | Renovering av innergård inklusive ny design.                                                                                                            |
| 2016 | Renovering av hiss i gathus.                                                                                                                            |
| 2017 | Renovering av samtliga entrédörrar.                                                                                                                     |
| 2017 | Installation av kodlås på samtliga entréer.                                                                                                             |
| 2018 | Renovering av hästgång samt mur på innergård.                                                                                                           |
| 2018 | Byte av nyckelsystem till enhetligt system.                                                                                                             |
| 2018 | Förbättringsåtgärder av ventilation för godkänd OVK i gathus.                                                                                           |
| 2018 | Installation av el samt invändig målning av lilla gårdshuset.                                                                                           |
| 2018 | Installation av ny belysning i hästgång samt på bakgård.                                                                                                |
| 2018 | Installation av trädgårdsgrupper för bakgård.                                                                                                           |
| 2019 | Förbättringsåtgärder av ventilation i gathus samt gårdshus.                                                                                             |
| 2020 | Förbättringsåtgärder av ventilation i gathus samt gårdshus med godkänd OVK i gårdshus.                                                                  |
| 2021 | Installation av snörasskydd på gathus och gårdshus.                                                                                                     |
| 2021 | Ingående av nya serviceavtal för hissar och bergvärme.                                                                                                  |
| 2022 | Förbättringsåtgärder i lokalutrymme i gathuset.                                                                                                         |
| 2022 | Översyn samt optimering av fastighetens värmesystem.                                                                                                    |
| 2022 | Filmning/spolning samt förbättringsrelining av huvudstammar i gathusets källare. Spolning/slamsugning av stopp i dagvattenledning bakgård mot gårdshus. |
| 2022 | Sanering av gnagare i mellanvägg i gymmet till följd av luktproblematik.                                                                                |
| 2022 | Byte av servisledning av vatten in till fastigheten.                                                                                                    |

|      |                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | Installation av entrématta i gårdshus.                                                                                                                                 |
| 2024 | Utbyte av en av bergvärmepumparna.                                                                                                                                     |
| 2024 | Renovering av gathusets fasad och balkonger mot Torstenssonsgatan, samt två vädringsbalkonger mot främre gården.                                                       |
| 2024 | Renovering av en fasadsida samt mur på lilla gårdshuset (lokal).                                                                                                       |
| 2024 | Målning av gårdshusets utvändiga entré.                                                                                                                                |
| 2024 | Byte av vatten- och avloppsstammar i lokalen i gathuset, samt installation av nytt badrum med dusch. I samband med bytet av stammar har golvet gjutits i hela lokalen. |
| 2024 | Installation av kameraövervakningssystem i fastigheten.                                                                                                                |

### **Underhållsplan**

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har genomfört följande:

- Utbyte av en bergvärmepump (se även ovan tabell).
- Renovering av gathusets fasad och balkonger mot Torstenssonsgatan samt två vädringsbalkonger mot främre gården (se även ovan tabell).
- Byte av vatten- och avloppsstammar i lokalen i gathuset, samt installation av nytt badrum med dusch. I samband med bytet av stammar har golvet gjutits i hela lokalen (se även ovan tabell).
- Installation av kameraövervakningssystem i fastigheten (se även ovan tabell).
- Upptagande av ett lån i Handelsbanken om tre miljoner (3 000 000) kronor.

### **Planerade åtgärder under kommande räkenskapsår**

- Installation av gårdsavskiljare på främre gården mellan Torstenssonsgatan 10 och 8.
- Reparation av skador på ådringsmålning i trapphusen.
- Dekorationsmålning (husnummer) på entrébelysningen till gårdshuset.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Styrelsen beslutade att höja medlemsavgiften med tio (10) procent från och med den 1 juli 2025 med anledning av energi- och räntekostnader, samt allmänt förhöjda kostnader för föreningen.

### **Leveransavtal**

Föreningens leveransavtal under räkenskapsåret:

| <b>Tjänst</b>                                                | <b>Leverantör</b>                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                                        | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsförvaltning                                        | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel på avrop                                   | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Återkommande funktionskontroll av undercentral för bergvärme | Vi värmer Sverige AB                  |

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Lokalvård  | Evelinas Ståd Aktiebolag |
| Hisskötsel | Elevate Stockholm AB     |

**Revision**

Föreningens revisor är Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

**Uppllysning om förlust**

Styrelsen anser inte att redovisad förlust påverkar föreningens möjlighet att kunna möta sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningen är lågt belånad och belägen på en attraktiv adress. Förlusten har förärlatts av oväntade kostnader för vattenskador, reparationer och annat underhåll.

Styrelsen har, sedan räkenskapsårets slut, beslutat att höja föreningsavgiften med tio (10) procent.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 1 472  | 1 384 | 1 259 | 1 227 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -4 255 | -504  | -895  | -680  |
| Soliditet (%)                    | 91,8   | 96,9  | 95,4  | 96,1  |

### Nyckeltal

|                                                          |       |     |       |     |
|----------------------------------------------------------|-------|-----|-------|-----|
| Årsavgifter kr/kvm                                       | 494   | 468 | 430   | 408 |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                            | 1 799 | 606 | 1 009 | 805 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 1 844 | 621 | 1 035 | 828 |
| Räntekänslighet %                                        | 4%    | 1%  | 2%    | 2%  |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 283   | 214 | 207   | 191 |
| Sparande per kvm                                         | -110  | 117 | 27    | 36  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 80%   | 75% | 82%   | 80% |

### Förändringar i eget kapital

|                                           | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                | 61 616 111           | 9 697 708                    | 1 202 539                      | -12 142 722            | -503 681          | 59 869 955 |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |                      |                              | 330 394                        | -330 394               |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                |                      |                              |                                | -503 681               | 503 681           |            |
| Årets resultat                            |                      |                              |                                |                        | -4 254 771        | -4 254 771 |
| Belopp vid<br>årets utgång                | 61 616 111           | 9 697 708                    | 1 532 933                      | -12 976 797            | -4 254 771        | 55 615 184 |

Resultatdisposition enligt  
föreningsstämman

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat        | -12 976 797        |
| Årets resultat             | -4 254 771         |
| Totalt                     | <b>-17 231 568</b> |
|                            |                    |
| Avsättning till yttre fond | 423 276            |
| Uttag ur yttre fond        | -1 532 933         |
| Balanseras i ny räkning    | -16 121 911        |
| Summa                      | <b>-17 231 568</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 472 159                 | 1 384 296                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 18 673                    | 117 102                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 490 832</b>          | <b>1 501 398</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -4 946 355                | -1 190 349                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -22 500                   | -33 189                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -679 552                  | -699 600                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-5 648 407</b>         | <b>-1 923 138</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-4 157 575</b>         | <b>-421 740</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 82 052                    | 16 739                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -179 248                  | -98 680                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-97 196</b>            | <b>-81 941</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-4 254 771</b>         | <b>-503 681</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-4 254 771</b>         | <b>-503 681</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-4 254 771</b>         | <b>-503 681</b>           |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5          | 59 755 237        | 60 434 788        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 59 755 237        | 60 434 788        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 59 755 237        | 60 434 788        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 160               | 4 375             |
| Övriga fordringar                            | 6          | 761 577           | 756 065           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 77 739            | 56 485            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 839 476           | 816 925           |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 19 826            | 504 550           |
| Summa kassa och bank                         |            | 19 826            | 504 550           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 859 302           | 1 321 475         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 60 614 539        | 61 756 263        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 61 616 111        | 61 616 111        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 9 697 708         | 9 697 708         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 532 933         | 1 202 539         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 72 846 752        | 72 516 358        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -12 976 797       | -12 142 722       |
| Årets resultat                               |     | -4 254 771        | -503 681          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -17 231 568       | -12 646 403       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>55 615 184</b> | <b>59 869 955</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 7   | 4 455 000         | 1 500 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 109 325           | 140 469           |
| Skatteskulder                                |     | 8 628             | 14 818            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 426 402           | 231 021           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 4 999 355         | 1 886 308         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>60 614 539</b> | <b>61 756 263</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -4 157 575                        | -421 740                          |
| Avskrivningar                                                                       | 679 552                           | 699 600                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -97 196                           | -81 941                           |
|                                                                                     | <u>-3 575 219</u>                 | <u>195 919</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-3 575 219</b>                 | <b>195 919</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 4 215                             | -4 375                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -12 134                           | -9 478                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -31 144                           | 94 073                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 189 190                           | -39 913                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-3 425 092</b>                 | <b>236 226</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt                                                 | 0                                 | 1 260 000                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                          | <b>1 260 000</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                       | 3 000 000                         |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -45 000                           | -1 000 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>2 955 000</b>                  | <b>-1 000 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-470 092</b>                   | <b>496 226</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 249 239</b>                  | <b>753 013</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>779 147</b>                    | <b>1 249 239</b>                  |

## 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                      | 1,6%            | (1,6%)              |
| Ombyggnad                    | 2%              | (2%)                |

#### 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                            | 1 193 235        | 1 132 129        |
| Hyror                                  | 269 589          | 245 800          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 9 335            | 5 145            |
| Övriga hyresintäkter                   | 0                | 1 222            |
|                                        | <b>1 472 159</b> | <b>1 384 296</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 12 639           | 21 979           |
| Städning                                         | 60 000           | 54 250           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 11 294           | 23 489           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 0                | 2 516            |
| Reparationer                                     | 302 112          | 71 809           |
| El                                               | 303 917          | 328 788          |
| Uppvärmning                                      | 306 725          | 103 207          |
| Vatten                                           | 89 461           | 99 268           |
| Sophämtning                                      | 83 352           | 50 269           |
| Försäkringspremie                                | 48 389           | 43 993           |
| Självrisk                                        | 52 175           | 0                |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 48 900           | 47 856           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 10 920           | 10 920           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 63 538           | 35 804           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 76 138           | 83 583           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 51 765           | 49 916           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 0                | 2 353            |
| Panter och överlåtelser                          | 17 548           | 6 235            |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 0                | 4 313            |
| Juridiska åtgärder                               | 90 002           | 40 641           |
| Övriga externa tjänster                          | 15 193           | 16 278           |
|                                                  | <b>1 644 068</b> | <b>1 097 467</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Lokaler                                          | 0                | 78 934           |
| Gemensamma utrymmen                              | 0                | 3 049            |
| Värme                                            | 52 532           | 0                |
| Hissar                                           | 0                | 10 525           |
| Lås                                              | 0                | 374              |
| Fasader                                          | 3 249 755        | 0                |
|                                                  | <b>3 302 287</b> | <b>92 882</b>    |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>4 946 355</b> | <b>1 190 349</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Konsultarvode                        | 0             | 8 626         |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 0             | 4 313         |
| Revisionsarvode                      | 22 500        | 20 250        |
| <b>Summa</b>                         | <b>22 500</b> | <b>33 189</b> |

#### Noter till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Accumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 20 056 500        | 20 056 500        |
| -Ombyggnad                              | 19 103 289        | 19 103 289        |
| -Mark                                   | 30 084 750        | 30 084 750        |
| Årets nyanläggning Balkong              |                   |                   |
|                                         | 69 244 539        | 69 244 539        |
| Accumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -8 809 750        | -8 110 151        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -679 552          | -699 600          |
|                                         | -9 489 302        | -8 809 751        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>59 755 237</b> | <b>60 434 788</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 36 092 000        | 36 092 000        |
| Mark                                    | 105 000 000       | 105 000 000       |
|                                         | 141 092 000       | 141 092 000       |
| Bostäder                                | 140 000 000       | 140 000 000       |
| Lokaler                                 | 1 092 000         | 1 092 000         |
|                                         | 141 092 000       | 141 092 000       |

#### Not 6 Övriga fordringar

|                                                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                                       | 2 256          | 11 316         |
| Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna Service AB | 759 321        | 744 690        |
|                                                   | <b>761 577</b> | <b>756 006</b> |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Kreditgivare          | Slutbetalnings-<br>dag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuldbelopp<br>2024-12-31 | Varav amorteras<br>inom 1 år<br>från 2025 | Skuldbelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek          | 2025-03-11             | 3,266%                  | 2 955 000                 | 2 955 000                                 | 0                         |
| Stadshypotek          | 2025-12-12             | 3,258%                  | 1 000 000                 | 1 000 000                                 | 1 000 000                 |
| Stadshypotek          | 2025-04-15             | 3,748%                  | 500 000                   | 500 000                                   | 500 000                   |
|                       |                        |                         | <b>4 455 000</b>          | <b>4 455 000</b>                          | <b>1 500 000</b>          |
| Varav kortfristig del |                        |                         | 4 455 000                 |                                           | 1 500 000                 |

## Övriga noter

### Not 8 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut                                | 5 838 000        | 3 338 000        |
| Uttagna pantbrev som är obelånade                                                                | 70 000           | 2 570 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>5 908 000</b> | <b>5 908 000</b> |

### Not 9 Eventualförpliktelser

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

## Underskrifter

Stockholm 2025 -

Anastasia Jansson  
Styrelseordförande

Catrin Öberg  
Kassör

Fabian Lindesjö  
Ledamot

Erik Johannesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 -

Joakim Häll  
Kungsbron BoRevision AB



# 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.



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2025 15:21

**SENT BY OWNER:**

Svetlana Beliaeva • 20.05.2025 14:34

**DOCUMENT ID:**

HJWhRlec-xx

**ENVELOPE ID:**

HkhRLe9Zge-HJWhRlec-xx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2024 BRF Lägret 3.pdf

19 pages

**SHA-512:**

10b6c9be97948b60d300d2ce29d7e36eb624d4be01d5b  
f5359d0a1eed5881225dc09f15d7a5f1a05138c072a0b1  
cca6d90d3e7654f8c06099f927ca56fc44419

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| ANASTASIA JANSSON<br>anastasia.jansson@hotmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2025 16:13<br>20.05.2025 16:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/03/06)<br>IP: 82.183.46.77    |
| Fabian Afshin Lindesjö<br>fabian.lindesjo@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2025 16:13<br>20.05.2025 16:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/06/17)<br>IP: 82.183.46.70    |
| CATRIN ÖBERG<br>catrinoeberg@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2025 23:21<br>20.05.2025 23:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/01/02)<br>IP: 82.183.46.83    |
| ERIK JOHANNESSON<br>erik@peninsulab.se                    |  Signed<br>Authenticated | 21.05.2025 10:33<br>21.05.2025 10:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/03/09)<br>IP: 178.174.210.242 |
| Joakim Rickard Häll<br>joakim.hall@kungsbronborevision.se |  Signed<br>Authenticated | 22.05.2025 15:21<br>22.05.2025 14:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)<br>IP: 213.88.193.73   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

  
GDPR compliant

  
eIDAS standard

  
PAdES sealed