Årsredovisning

2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOHAGET 3

Säterhyddan, Finspång

Org. nr. 769602-4137

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

1/1-2024 – 31/12-2024

Föreningens 27:e verksamhetsår

Innehåll

Verksamhetsberättelse	3
Förvaltningsberättelse	5
Ekonomisk översikt	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Resultatrapport	9
Balansrapport	11
Styrelsens underskrift	13
Revisorns redogörelse	14

Verksamhets-berättelse

Styrelsen för Brf Bohaget 3 avger härmed redogörelse för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.
Det är föreningens 27:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1997.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (även kallat äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Föreningens styrelse har sitt säte i Finspång.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Risinge-Sätra 2:3 i Finspångs kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med sammanlagt 13 lägenheter. Därtill ett föreningshus med tvättstuga, föreningslokal och förråd samt en carport med en plats för varje hushåll. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Doverstorp Säterhyddan, 612 93 Finspång.

Fastigheten är helförsäkrad i *Dina Försäkringar.* Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att inneha en individuell hemförsäkring. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring *men ersätter inte den obligatoriska hemförsäkringen.*

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	2	2
85 kvm	86-97 kvm	111-127 kvm	159 kvm

Total bostadsarea: 1368 kvm

Total area lokaler: 100 kvm

Total tomtareal: 7206 kvm

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Efter den senaste ordinarie föreningsstämman den 2024-04-17 har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	***Uppdrag***	***Vald av stämman t.o.m.***
Jonas Andersson	Ordförande	2025
Sven-Inge Jilderheim	Kassör	2025
Nicklas Strandberg	Sekreterare	2026
Ingrid Westlund		2025
Suppleanter		
Monica Ottosson		2025
Jan Dorell		2025
***Revisorer* och övriga funktionärer**		
Revisorer		
Ludvig & Co		2025
Margareta Andersson (rev. suppleant)		2025
Valberedning		
Birgitta Lind		2025
Carro Humleblom		2025

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter sköts av styrelsen och föreningens medlemmar såväl tekniskt som administrativt.

Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft två arbetsdagar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2024.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

En överlåtelse av bostadsrätt har skett under 2024.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Samtliga av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser och underhåll under räkenskapsåret

Inga speciella händelser finns att rapportera för 2024.

Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll

Inget större underhåll planerat	2025

De senaste årens underhåll och händelser

Byte av vattenpump	2022
Byte av avhärdningsfilter	2022
Byte av elpatron i varmvattenberedaren	2022
OVK föreningshuset	2022
Ny avloppsanläggning av fabrikat Mälaren 50	2021
OVK + sanering av ventilationskanaler; byte av köksfläktar i alla lgh.	2019
Inköp av ny torktumlare	2019
Byte av värmepumpar	2018
Målning av husen	2014
Indragning av fiberkabel och anslutning till Finspångs stadsnät	2013

Ekonomi

Föreningens ekonomi har varit stabil men på grund av stigande räntor och dyrare ström gjordes en höjning av avgiften med 5% från årsskiftet 23/24.

Fortsatt höga räntor och strömkostnader gör att kostnadslägen kommer att fortsätta att ligga på en hög nivå under överskådlig tid.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 773 827 kr. Under året har föreningen amorterat 96 148 kr vilket motsvarar en amorteringstakt på 50 år. Räntekostnaderna blev 218 764 kr.

Årets resultat blev 89 071 kr.

Ekonomisk översikt

Ekonomisk flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgiftsnivå, kr/kvm/år	607	557	526	526
Driftskostnader, kr/kvm/år	384	258	395	391
Energikostnad, kr/kvm/år	171	136	125	136
Energikostnad (%)	28%	24%	24%	26%
Räntekostnader, kr/kvm	160	111	71	83
Räntekostnader (%)	26%	20%	14%	16%
Skuldsättningsgrad, kr/kvm	2 688	2 759	2 829	2 899
Sparande, kr/kvm/år	144	190	140	123
Räntekänslighet	4,4	4,9	4,8	5,5
Underhålls o amorteringsutrymme (%)	24%	34%	30%	23%
Taxeringsvärde, kr/kvm	3 947	3 947	3 947	3 541
Soliditet (%)	0,5%	2,7%	6,1%	8,2%
Resultat efter finansiella poster	89 070	259 320	83 615	73 589
Nettoomsättning	833 281	764 041	721 860	720 964

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	16 734	1 196 511
Årets resultat		89 070
Belopp vid årets utgång	16 734	1 285 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	24 589
Årets resultat	89 070
Summa	**113 659**

Styrelsen föreslår att Balanserat överskott disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	**113 659**

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	89 070	126 920
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	108 359	108 359
Erhållen ränta	38	0
Erlagd ränta (låneräntor)	-218 764	-215 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-21 297**	**19 354**
ökning (-)/minskning (+) fordringar	35	1 693
ökning (+)/minskning (-) skulder	4 352	54 661
kassaflöde från den löpande verksamheten	**-16 910**	**75 709**
Investeringsverksamheten		
Om-, ny-, tillbyggnad	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Nettoökning av föreningens lån (amortering)	-96 148	-96 148
Ränteintäkter/fonder	0,00	0,00
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-96 148**	**-96 148**
Likvida medel vid årets början	636 111	440 625
Likvida medel vid årets slut	685 425	636 111
Årets kassaflöde	**49 314**	**195 486**

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *årsredovisning i mindre företag (K2)* .

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar	År	Avskrivningsplan
Byggnader	50	Linjär
Fiberinstallation för bredband & TV	25	Linjär

Not 2 Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Anskaffningsvärde	4 500 000	4 500 000
Årets avskrivningar	104 523	104 523
Ackumulerade avskrivningar	2 388 192	2 283 669
Redovisat restvärde	2 111 808	2 216 331
Taxeringsvärde byggnader	4 631 000	4 631 000
Taxeringsvärde mark	775 000	775 000

Bredbandsinstallation	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Anskaffningsvärde	95 900	95 900
Årets avskrivningar	3 836	3 836
Ackumulerade avskrivningar	46 032	42 196
Redovisat restvärde	49 868	53 704

Not 3 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. Skuld
Swedbank Hypotek	5,188%	2025-02-28	1 261 827	32 148	1 229 679
Swedbank Hypotek	4,253%	2025-02-28	1 288 000	32 000	1 256 000
Swedbank Hypotek	4,134%	2025-02-28	1 288 000	32 000	1 256 000
S:a			**3 837 827**	**96 148**	**3 741 679**

Not 4 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga större investeringar eller reparationer planerade för 2025.

Resultatrapport

BRF BOHAGET NR 3 769602-4137
Vald period: Hela räkenskapsåret
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31
Senaste ver.nr: A153, I5, M16

		Perioden	*Perioden / Föregående år, perioden*	*Föregående år, perioden*
Rörelsens intäkter och lagerförändring				
Nettoomsättning				
3011	Årsavgifter	830 881,00	105,0%	791 160,00
3025	Hyra p-plats	2 400,00	100,0%	2 400,00
S:a Nettoomsättning		**833 281,00**	**105,0%**	**793 560,00**
S:a Rörelsens intäkter och lagerförändring		**833 281,00**	**105,0%**	**793 560,00**
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter / Handelsvaror				
4130	Sotning	-891,00	13,0%	-6 860,00
4131	Brandskyddskontroll	0,00	0,0%	-4 125,00
4191	Förbrukningsmateriel	0,00	0,0%	-330,95
4300	Byggnad A/B/C/D	-2 551,00	24,3%	-10 494,88
4341	VVS	-10 040,95	258,5%	-3 884,00
4342	Värmeanläggning	0,00	0,0%	-2 825,00
4362	Utemiljö	-9 713,02	312,4%	-3 108,83
4610	Elavgift	-234 028,28	127,8%	-183 175,38
4640	Sophämtning	-16 320,00	120,0%	-13 600,00
4651	Snöröjning	-4 688,00	-	0,00
4652	Slamsugning	-18 768,00	318,2%	-5 899,00
4655	Nyttjanderättsavtal/carport	-6 600,00	100,0%	-6 600,00
4711	Försäkring	-50 634,00	110,0%	-46 031,00
4800	Fastighetsskatt	-14 592,00	89,7%	-16 260,00
S:a Råvaror och förnödenheter / Handelsvaror		**-368 826,25**	**121,6%**	**-303 194,04**
Bruttovinst		**464 454,75**	**94,7%**	**490 365,96**
Övriga externa kostnader				
5520	Reparation och underhåll av inventarier	-149,00	117,3%	-127,00
6400	Förvaltningskostnader	-5 637,75	120,4%	-4 681,25
6480	Självförvaltning	-19 000,00	100,0%	-19 000,00
6490	Övriga förvaltningskostnader	-8 529,93	140,6%	-6 068,27
S:a Övriga externa kostnader		**-33 316,68**	**111,5%**	**-29 876,52**
Personalkostnader				
7112	Revisionsarvode	-14 375,00	157,5%	-9 125,00
S:a Personalkostnader		**-14 375,00**	**157,5%**	**-9 125,00**
Avskrivningar				
7821	Avskrivningar byggnader	-104 523,00	100,0%	-104 523,00
7822	Avskrivningar Bredbandsinstallation	-3 836,00	100,0%	-3 836,00

Resultatrapport

BRF BOHAGET NR 3 769602-4137
Vald period: Hela räkenskapsåret
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31
Senaste ver.nr: A153, I5, M16

	Perioden	*Perioden / Föregående år, perioden*	*Föregående år, perioden*
S:a Avskrivningar	**-108 359,00**	**100,0%**	**-108 359,00**
S:a Rörelsens kostnader	**-524 876,93**	**116,5%**	**-450 554,56**
Rörelseresultat	**308 404,07**	**89,9%**	**343 005,44**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter			
8314 Skattefria ränteintäkter	38,00	-	0,00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	**38,00**	**-**	**0,00**
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8411 Låneräntor	-218 764,00	101,3%	-215 925,00
8423 Kostnadsräntor skattekonto	-608,00	380,0%	-160,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	**-219 372,00**	**101,5%**	**-216 085,00**
S:a Finansiella poster	**-219 334,00**	**101,5%**	**-216 085,00**
Resultat efter finansiella poster	**89 070,07**	**70,2%**	**126 920,44**
Resultat före skatt	**89 070,07**	**70,2%**	**126 920,44**
Årets resultat			
8999 Redovisat årsresultat	-89 070,07	70,2%	-126 920,44
S:a Årets resultat	**-89 070,07**	**70,2%**	**-126 920,44**
Beräknat resultat:	**0,00**	**-**	**0,00**

Balansrapport

BRF BOHAGET NR 3 769602-4137 Sida 1 (2)
Vald period: Hela räkenskapsåret Utskriven: 2025-03-12 12:19:26
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31
Senaste ver.nr: A153, I5, M16

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110 Byggnader	4 771 140,00	4 771 140,00	0,00	4 771 140,00
1120 Avskrivning byggnader	-2 283 660,00	-2 283 660,00	-104 523,00	-2 388 183,00
1130 Mark	257 000,00	257 000,00	0,00	257 000,00
1140 Bredbandsinstallation	95 900,00	95 900,00	0,00	95 900,00
1150 Avskrivning Bredbandsinstallation	-42 196,00	-42 196,00	-3 836,00	-46 032,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	**2 798 184,00**	**2 798 184,00**	**-108 359,00**	**2 689 825,00**
S:a Anläggningstillgångar	**2 798 184,00**	**2 798 184,00**	**-108 359,00**	**2 689 825,00**
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1630 Avräkning för skatter o avg (sk.konto)	-1 666,00	-1 666,00	1 658,00	-8,00
S:a Kortfristiga fordringar	**-1 666,00**	**-1 666,00**	**1 658,00**	**-8,00**
Kortfristiga placeringar				
1881 Andra värdepapper	511 093,87	511 093,87	0,00	511 093,87
S:a Kortfristiga placeringar	**511 093,87**	**511 093,87**	**0,00**	**511 093,87**
Kassa och bank				
1930 Föreningskonto	636 111,05	636 111,05	49 313,63	685 424,68
S:a Kassa och bank	**636 111,05**	**636 111,05**	**49 313,63**	**685 424,68**
S:a Omsättningstillgångar	**1 145 538,92**	**1 145 538,92**	**50 971,63**	**1 196 510,55**
S:a TILLGÅNGAR	**3 943 722,92**	**3 943 722,92**	**-57 387,37**	**3 886 335,55**
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital				
2083 Inbetalda insattser	-16 734,00	-16 734,00	0,00	-16 734,00
S:a Aktiekapital	**-16 734,00**	**-16 734,00**	**0,00**	**-16 734,00**
Reservfond				
2088 Fond för yttre underhåll	-27 786,00	-27 786,00	-13 893,00	-41 679,00

Balansrapport

BRF BOHAGET NR 3 769602-4137
Vald period: Hela räkenskapsåret
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31
Senaste ver.nr: A153, I5, M16

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
S:a Reservfond	**-27 786,00**	**-27 786,00**	**-13 893,00**	**-41 679,00**
Balanserad vinst eller förlust				
2097 Dispositionsfond	250 644,28	250 644,28	-126 920,44	123 723,84
2098 Balanserad vinst/ansamlad förlust	-99 134,44	-99 134,44	0,00	-99 134,44
S:a Balanserad vinst eller förlust	**151 509,84**	**151 509,84**	**-126 920,44**	**24 589,40**
Årets resultat				
2099 Årets resultat	0,00	0,00	51 743,37	51 743,37
S:a Årets resultat	**0,00**	**0,00**	**51 743,37**	**51 743,37**
S:a Eget kapital	**106 989,84**	**106 989,84**	**-89 070,07**	**17 919,77**
Skulder				
Långfristiga skulder				
2350 Föreningssparbanken	-3 869 975,00	-3 869 975,00	96 148,00	-3 773 827,00
2359 Kortfristig del av långfristig skuld till kre	96 148,00	96 148,00	0,00	96 148,00
S:a Långfristiga skulder	**-3 773 827,00**	**-3 773 827,00**	**96 148,00**	**-3 677 679,00**
Kortfristiga skulder				
2417 Kortfristig del av långfristig skuld till kre	-96 148,00	-96 148,00	0,00	-96 148,00
2510 Skatteskulder	-29 184,00	-29 184,00	0,00	-29 184,00
2960 Upplupna räntekostnader	-21 291,00	-21 291,00	5 902,00	-15 389,00
2971 Förutbetalda avgifter hyror	-58 400,00	-58 400,00	5 730,00	-52 670,00
2990 Övriga upplupna kostn o förutbet int	-71 862,76	-71 862,76	38 677,44	-33 185,32
S:a Kortfristiga skulder	**-276 885,76**	**-276 885,76**	**50 309,44**	**-226 576,32**
S:a Skulder	**-4 050 712,76**	**-4 050 712,76**	**146 457,44**	**-3 904 255,32**
S:a EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	**-3 943 722,92**	**-3 943 722,92**	**57 387,37**	**-3 886 335,55**
Beräknat resultat:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Styrelsens underskrift

Säterhyddan den 10 mars 2025

Jonas Andersson

Sven-Inge Jilderheim

Nicklas Strandberg

Ingrid Westlund

Jan Dorell

Monica Ottosson

LUDVIG & CO

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Till styrelsen i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOHAGET NR 3
Organisationsnummer 769602-4137

Uppdraget

Jag har biträtt BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOHAGET NR 3 med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Enligt min kännedom innehåller årsredovisningen inte några väsentliga fel eller brister som påverkar företagets redovisade resultat och ställning.

Finspång den 6 mars 2025

Ulla Ämnå
Auktoriserad Redovisningskonsult
Ludvig & Co AB

Srf konsulterna