

# **ÅRSREDOVISNING**

**Brf Greven 3**

Org nr 716416-3300

**2024-01-01 – 2024-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Greven 3 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens femtionde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Greven 3 registrerades hos Bolagsverket 1975-01-09.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Ekonomisk plan upprättades 1979-03-29 och registrerades 1979-06-11.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2023-06-27.

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

#### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-28.

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Susanne Hedberg   | ordförande |
| Cecilia Bjare     | ledamot    |
| Andreas Petersson | ledamot    |
| Sanna Jernström   | ledamot    |

Styrelsen har under året hållit 7 st möten. Styrelsearvoden har ej utgått.

#### Revisor

Föreningens revisor har varit

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Tomas Otterbeck | förtroendevald revisor |
|-----------------|------------------------|

#### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Lyran 3 med adress Grevgatan 54, 114 58 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd ca 1898, och totalrenoverad 1975/1976, innehåller 15 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 1 190 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

| Bostad  | 1 R o kv | 3 R o k | 5 R o k | Summa |
|---------|----------|---------|---------|-------|
| Antal   | 1        | 13      | 1       | 15    |
| S:a yta | 27,0     | 1 013,4 | 149,5   | 1 190 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Från och med 2023 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 71 400 000 kr (föregående år 71 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr)   | Bostäder | Lokaier | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 19 400   | 0       | 19 400 |
| Mark    | 52 000   | 0       | 52 000 |
| Summor  | 71 400   | 0       | 71 400 |

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 92 tkr (föregående år ca 72 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 13 tkr (föregående år ca 55 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

### Planerat underhåll kommande period

Inom en 3 års period planeras utifrån underhållsplanen:

1. Relining av loppstammar
2. Byte av entreport

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Chris Städffirma AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Hagbergs Fastighetsservice AB

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till 2 559 658 kr (2 576 638 kr).

Uttagna och ställda panter 2 600 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 15 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter debiteras ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

| Förändring i medlemsantalet                       | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------|------|------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 18   | 18   |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 5    | 0    |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 3  | - 0  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 20   | 18   |

| <b>Flerårsöversikt</b>                          | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                 | 863 712     | 824 556     | 780 228     | 713 064     |
| Resultat efter finansiella poster               | - 99 690    | - 102 987   | - 896 614   | - 140 580   |
| Balansomslutning                                | 6 838 199   | 6 945 240   | 7 126 784   | 6 969 704   |
| Kassa och bank                                  | 379 165     | 443 289     | 583 277     | 472 322     |
| Soliditet (%)                                   | 59          | 59          | 59          | 74          |
| Skuldkvot                                       | 3,0         | 3,0         | 3,3         | 2,3         |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)            | 2 151       | 2 165       | 2 179       | 1 406       |
| Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)           | 2 151       | 2 165       | 2 179       | 1 406       |
| Belåningsgrad (%)                               | 3,6         | 3,6         | 3,6         | 3,8         |
| Räntekänslighet (%)                             | 3,0         | 3,3         | 3,5         | 2,5         |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, per 31 dec | 724         | 658         | 621         | 564         |
| Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)          | 95          | 92          | 95          | 94          |
| Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)           | 363         | 358         | 329         | 272         |
| Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)                | - 35        | - 2         | - 67        | - 52        |

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m januari 2022

Årsavgiften har höjts med 6% fr o m januari 2023

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m juli 2024

Årsavgiften har höjts med 7% fr o m april 2025

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

### Upplysning vid förlust

Trots ansträngningar har föreningen under 2024 gått med förlust. Anledningen är främst högre kostnader för fjärrvärme än budgeterat samt kostsamma reparationer av hissen. För att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet och möjliggöra för framtida underhåll har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7% från och med 1 april. Utöver avgiftshöjning arbetar styrelsen vidare med att se över och försöka minska driftkostnader. I februari 2025 har elmätare installerats i varje lägenhet för individuell mätning och debitering (IMD) av el vilket innebär att föreningen kommer ta betalt av resp. lägenhet för dennes elförbrukning.



## Förändringar i eget kapital

|                                                 | Medlems-<br>insatser* | Upplåtelse<br>avgifter | Uppskrivn<br>fond | Fond för<br>yttre<br>underh | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                         | 3 023 200             | 890 004                | 3 000 000         | 178 500                     | -2 855 875             | -102 987          | 4 132 842 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                       |                        |                   |                             |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                       |                        |                   | 178 500                     | -178 500               |                   |           |
| lanspråktagande av fond<br>för yttre underhåll  |                       |                        |                   | -55 875                     | 55 875                 |                   |           |
| Balanseras i ny räkning                         |                       |                        |                   |                             | -102 987               | 102 987           |           |
| Årets resultat                                  |                       |                        |                   |                             |                        | -99 690           | -99 690   |
| Belopp vid årets utgång                         | 3 023 200             | 890 004                | 3 000 000         | 301 125                     | -3 081 487             | -99 690           | 4 033 152 |

\* Beloppet inkluderar under år 2016 lämnat kapitaltillskott om 203 200 kr.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 3 081 487 |
| Årets resultat      | - 99 690    |
| Summa               | - 3 181 177 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan) | 178 500     |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll    | - 13 125    |
| Balanseras i ny räkning                        | - 3 346 552 |
| Summa                                          | - 3 181 177 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 1          | 863 712         | 824 556         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | <u>0</u>        | <u>30 669</u>   |
| <i>Summa rörelseintäkter</i>                      |            | 863 712         | 855 225         |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 2          | - 776 458       | - 744 227       |
| Underhållskostnader                               | 3          | - 13 125        | - 55 875        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | - 36 748        | - 36 982        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | <u>- 44 639</u> | <u>- 44 639</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i>                     |            | - 870 970       | - 881 723       |
| <i>Rörelseresultat</i>                            |            | - 7 258         | - 26 498        |
| <i>Finansiella poster</i>                         |            |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 1 927           | 1 978           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | <u>- 94 359</u> | <u>- 78 467</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i>                   |            | - 92 432        | - 76 489        |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>          |            | - 99 690        | - 102 987       |
| <i>Årets resultat</i>                             |            | - 99 690        | - 102 987       |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar                         |       |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 5, 12 | 6 389 874        | 6 431 708        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6     | <u>19 640</u>    | <u>22 445</u>    |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | 6 409 514        | 6 454 153        |
| Summa anläggningstillgångar                   |       | 6 409 514        | 6 454 153        |
| Omsättningstillgångar                         |       |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                  |                  |
| Övriga fordringar                             |       | 1 056            | 429              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7     | <u>48 464</u>    | <u>47 369</u>    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | 49 520           | 47 798           |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                  |                  |
| Kassa och bank                                | 8     | <u>379 165</u>   | <u>443 289</u>   |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | 379 165          | 443 289          |
| Summa omsättningstillgångar                   |       | 428 685          | 491 087          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>6 838 199</b> | <b>6 945 240</b> |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |       |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |       | 3 913 204        | 3 913 204        |
| Uppskrivningsfond                            |       | 3 000 000        | 3 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |       | <u>301 125</u>   | <u>178 500</u>   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |       | 7 214 329        | 7 091 704        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |       | - 3 081 487      | - 2 855 875      |
| Årets resultat                               |       | <u>- 99 690</u>  | <u>- 102 987</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |       | - 3 181 177      | - 2 958 862      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |       | <b>4 033 152</b> | <b>4 132 842</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |       | <u>0</u>         | <u>742 054</u>   |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |       | 0                | 742 054          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9, 12 | 2 559 658        | 1 834 584        |
| Leverantörsskulder                           |       | 97 518           | 101 817          |
| Skatteskulder                                | 10    | 2 349            | 3 066            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11    | <u>145 522</u>   | <u>130 877</u>   |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |       | 2 805 047        | 2 070 344        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>6 838 199</b> | <b>6 945 240</b> |



**Kassaflödesanalys****2024****2023****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

|                                             |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rörelseresultat                             | - 7 258       | - 26 498      |
| Avskrivningar som belastar detta resultat   | <u>44 639</u> | <u>44 639</u> |
| Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm | 37 381        | 18 141        |

|                                              |          |          |
|----------------------------------------------|----------|----------|
| Erhållen ränta och utdelning                 | 1 927    | 1 978    |
| Erlagd ränta                                 | - 94 359 | - 78 467 |
| Betald skatt                                 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | - 55 051 | - 58 348 |

|                                               |                |                 |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Rörelsekapitalets förändring                  |                |                 |
| Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar | - 1 722        | - 3 083         |
| Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder    | <u>734 703</u> | <u>- 70 805</u> |
| Förändring av rörelsekapitalet                | 732 981        | - 73 888        |

|                                          |         |           |
|------------------------------------------|---------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 677 930 | - 132 236 |
|------------------------------------------|---------|-----------|

**INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

|                                             |          |          |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten    | 0        | 0        |

|                                           |         |           |
|-------------------------------------------|---------|-----------|
| Kassaflöde före finansieringsverksamheten | 677 930 | - 132 236 |
|-------------------------------------------|---------|-----------|

**FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

|                                                  |                  |                |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Inbetalda insatser mm                            | 0                | 0              |
| Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder | <u>- 742 054</u> | <u>- 7 752</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten        | - 742 054        | - 7 752        |

|                         |                 |                  |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>- 64 124</b> | <b>- 139 988</b> |
|-------------------------|-----------------|------------------|

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början | <u>443 289</u> | <u>583 277</u> |
| Likvida medel vid årets slut   | 379 165        | 443 289        |

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Varav kassa och bank             | 379 165 | 443 289 |
| (Varav kortfristiga placeringar) | (0)     | (0)     |

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar §25 skall reservering göras till fond för yttre underhåll i enlighet med upprättas underhållsplan. I enlighet med underhållsplan föreslås en reservering med 178 500 kr motsvarande 150 kr per kvadratmeter boyta. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregas av ett stämmobeslut.

### Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                    |                                 |           |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| Byggnad (7 000 kr/år)              |                                 | ca 244 år |
| Fastighetsförbättringar 2004       | Ny fjärrvärmecentral ca 255 tkr | 50 år     |
| Fastighetsförbättringar 2009, 2012 | Balkonger ca 518 tkr            | 50 år     |
| Fastighetsförbättringar 2011       | Nya takfläktar ca 144 tkr       | 10 år     |
| Fastighetsförbättringar 2016       | Säkerhetsdörrar                 | 20 år     |
| Fastighetsförbättringar 2022       | Lås, taksäkerhet                | 10 år     |
| Byggnadsinventarier                |                                 | 10 år     |

| Not 1 Nettoomsättning | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter           | 822 312        | 783 156        |
| Bredbandsavgifter     | 41 400         | 41 400         |
| <b>Summa</b>          | <b>863 712</b> | <b>824 556</b> |

I årsavgiften ingår kostnader för lägenhetsel, bredbandsavgift, värme och vatten.

| <b>Not 2 Driftskostnader</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och gård   | 52 311         | 51 410         |
| Hisstillsyn                  | 8 169          | 15 440         |
| Elavgifter                   | 137 870        | 178 694        |
| Fjärrvärme                   | 241 723        | 206 150        |
| Vatten                       | 52 139         | 41 714         |
| Städning                     | 31 560         | 30 120         |
| Renhållning hushållssopor    | 36 450         | 28 100         |
| Renhållning grovsopor        | 2 056          | 1 967          |
| Reparationer fastigheten     | 23 511         | 29 371         |
| Reparationer hiss            | 68 969         | 42 657         |
| Övriga fastighetskostnader   | 8 121          | 7 516          |
| Fastighetsavgift             | 24 450         | 23 835         |
| Fastighetsförsäkring         | 44 441         | 42 735         |
| Kabel-TV och bredband        | 44 688         | 44 518         |
| <b>Summa</b>                 | <b>776 458</b> | <b>744 227</b> |

| <b>Not 3 Underhållskostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Montering två vajrar             | 0             | 28 750        |
| OVK (/ OVK, Ventilationsarbeten) | 13 125        | 27 125        |
| <b>Summa</b>                     | <b>13 125</b> | <b>55 875</b> |

| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning                 | 34 214        | 33 592        |
| Övriga förvaltningskostnader          | 860           | 1 600         |
| Bankavgifter                          | 1 674         | 1 790         |
| <b>Summa</b>                          | <b>36 748</b> | <b>36 982</b> |

| <b>Not 5 Byggnader och mark</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 4 255 972         | 4 255 972         |
| Inköp                           | 0                 | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden     | 4 255 972         | 4 255 972         |
| Ingående avskrivningar          | - 824 264         | - 782 430         |
| Årets avskrivningar             | - 41 834          | - 41 834          |
| Utgående avskrivningar          | - 866 098         | - 824 264         |
| Ingående uppskrivningar         | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Årets uppskrivningar            | 0                 | 0                 |
| Utgående uppskrivningar         | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>6 389 874</b>  | <b>6 431 708</b>  |

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetens taxeringsvärde |                   |                   |
| Byggnad                     | 19 400 000        | 19 400 000        |
| Mark                        | 52 000 000        | 52 000 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>71 400 000</b> | <b>71 400 000</b> |

| <b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 60 780            | 60 780            |
| Inköp                                                | 0                 | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden                          | 60 780            | 60 780            |
| Ingående avskrivningar                               | - 38 335          | - 35 530          |
| Årets avskrivningar                                  | - 2 805           | - 2 805           |
| Utgående avskrivningar                               | - 41 140          | - 38 335          |
| <b>Redovisat värde</b>                               | <b>19 640</b>     | <b>22 445</b>     |

| <b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hisstillsyn per juni                                      | 2 956             | 2 928             |
| Fastighetsförsäkring per dec                              | 45 508            | 44 441            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>48 464</b>     | <b>47 369</b>     |

| <b>Not 8 Kassa och bank</b>  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken affärskonto    | 272 052           | 338 058           |
| Handelsbanken e-kapitalkonto | 107 113           | 105 231           |
| <b>Summa</b>                 | <b>379 165</b>    | <b>443 289</b>    |

#### **Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

| Långgivare   | Ränta | Bundet per      | Nästa års<br>amortering | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|-------|-----------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 3,352 | 2025-09-30 1 år | 5 064                   | 474 600           | 479 664           |
| Stadshypotek | 3,55  | 2025-03-03 90 d | 4 164                   | 410 004           | 414 168           |
| Stadshypotek | 1,23  | 2025-07-30 5 år | 7 752                   | 742 054           | 749 806           |
| Stadshypotek | 4,15  | 2025-02-06 90 d | 0                       | 933 000           | 933 000           |
| <b>Summa</b> |       |                 | 16 980                  | <b>2 559 658</b>  | <b>2 576 638</b>  |

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| varav långfristig del | 0         | 742 054   |
| varav kortfristig del | 2 559 658 | 1 834 584 |

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen

|                                  |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 3,6%  | 3,6%  |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 2 151 | 2 165 |

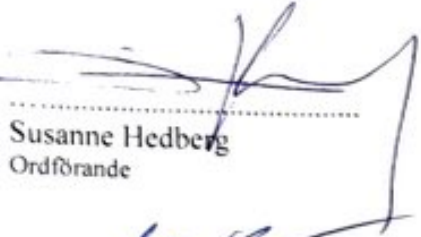


| Not 10 Skatteskulder           | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Beslutad fastighetsavgift 2022 | 0            | 22 785       |
| Beslutad fastighetsavgift 2023 | 23 835       | 23 835       |
| Beräknad fastighetsavgift 2024 | 24 450       | 0            |
| Inbetald preliminärskatt       | - 45 936     | - 43 554     |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 349</b> | <b>3 066</b> |

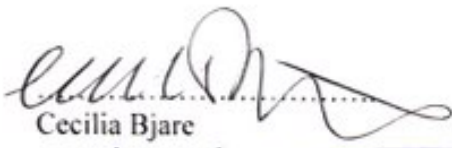
| Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen kostnad fjärrvärme                         | 31 941         | 33 084         |
| Upplupen bankavgift                                 | 0              | 128            |
| Upplupen kostnad el                                 | 16 743         | 18 506         |
| Upplupen kostnad vatten och sophämtning             | 14 774         | 11 663         |
| Upplupen räntekostnad                               | 8 421          | 10 088         |
| Förutbetalda avgifter                               | 73 643         | 57 408         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>145 522</b> | <b>130 877</b> |

| Not 12 Ställda säkerheter                                                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                                       | 2 600 000        | 2 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                              | <b>2 600 000</b> | <b>2 600 000</b> |

Stockholm den 10/4 2025.

  
Susanne Hedberg  
Ordförande

  
Andreas Petersson

  
Cecilia Bjare

  
Sanna Jernström

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2025.

  
Tomas Otterbeck

| <b>Resultatbudget (tkr)</b>                     | <b>BUDGET</b> | <b>UTFALL</b> | <b>BUDGET</b> | <b>UTFALL</b> | <b>UTFALL</b> | <b>UTFALL</b> | <b>UTFALL</b> |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
| <b>Intäkter</b>                                 |               |               |               |               |               |               |               |
| Årsavgifter                                     | 906,7         | 822,3         | 783,2         | 783,2         | 738,8         | 671,7         | 669,1         |
| Bredbandsavgifter                               | 41,4          | 41,4          | 41,4          | 41,4          | 41,4          | 41,4          | 41,4          |
| Övriga intäkter                                 | 0             | 0             | 0             | 30,6          | 1,3           | 4,7           | 9,3           |
| <b>S:a intäkter</b>                             | <b>948,1</b>  | <b>863,7</b>  | <b>824,6</b>  | <b>855,2</b>  | <b>781,5</b>  | <b>717,8</b>  | <b>719,8</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                          |               |               |               |               |               |               |               |
| Fastighetsskötsel och gård                      | -61,0         | -52,3         | -63,0         | -51,4         | -145,8        | -67,0         | -56,2         |
| Hisstillsyn                                     | -10,0         | -8,2          | -10,0         | -15,4         | -2,0          | -10,4         | -1,4          |
| Snöröjning                                      | -15,0         | 0             | -15,0         | 0             | -14,6         | -5,9          | -6,3          |
| Elavgifter                                      | -142,0        | -137,9        | -202,0        | -178,7        | -179,1        | -123,4        | -97,5         |
| Fjärrvärme                                      | -256,0        | -241,7        | -213,0        | -206,2        | -174,5        | -168,6        | -151,6        |
| Sotning                                         | 0             | 0             | 0             | 0             | -9,6          | -13,0         | -10,9         |
| Vatten                                          | -59,0         | -52,1         | -52,0         | -41,7         | -38,1         | -31,2         | -29,1         |
| Städning                                        | -32,0         | -31,6         | -32,0         | -30,1         | -29,8         | -27,9         | -29,7         |
| Renhållning hushållssopor                       | -41,0         | -36,4         | -35,0         | -28,1         | -19,0         | -20,9         | -17,5         |
| Renhållning grovsopor                           | -2,1          | -2,0          | -2,2          | -2,0          | -1,8          | -3,8          | -10,6         |
| Löpande reparationer                            | -100,0        | -92,5         | -75,0         | -72,1         | -57,7         | -134,9        | -86,8         |
| Övriga fastighetskostnader                      | -6,0          | -8,1          | -7,0          | -7,5          | -7,1          | -10,7         | -5,2          |
| Fastighetsavgift                                | -24,1         | -24,5         | -24,5         | -23,8         | -22,8         | -21,9         | -21,4         |
| Fastighetsförsäkring                            | -45,5         | -44,4         | -44,4         | -42,7         | -46,3         | -42,3         | -50,9         |
| Kabel-TV o. bredband                            | -46,0         | -44,7         | -47,0         | -44,5         | -44,2         | -44,1         | -44,1         |
| Ekonomisk förvaltning                           | -35,0         | -34,2         | -35,0         | -33,6         | -29,4         | -28,2         | -28,3         |
| Övriga förvaltningskostnader                    | -3,0          | -0,9          | -3,0          | -1,6          | -3,0          | -0,7          | -1,5          |
| Bankavgifter                                    | -1,6          | -1,7          | -1,6          | -1,8          | -1,7          | -1,8          | -1,9          |
| Advokatkostnader                                | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -59,4         |
| <b>S:a drifts- och underhållskostnader</b>      | <b>-879,3</b> | <b>-813,2</b> | <b>-861,7</b> | <b>-781,2</b> | <b>-826,5</b> | <b>-756,7</b> | <b>-710,2</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                           | <b>68,8</b>   | <b>50,5</b>   | <b>-37,1</b>  | <b>74,0</b>   | <b>-45,0</b>  | <b>-38,9</b>  | <b>9,6</b>    |
| <b>Ränte- och kapitalintäkter</b>               | <b>1,5</b>    | <b>1,9</b>    | <b>2,2</b>    | <b>2,0</b>    | <b>0,3</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Räntekostnader</b>                           | <b>-88,2</b>  | <b>-94,4</b>  | <b>-97,0</b>  | <b>-78,5</b>  | <b>-34,9</b>  | <b>-23,1</b>  | <b>-27,7</b>  |
| <b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b> | <b>-86,7</b>  | <b>-92,5</b>  | <b>-94,8</b>  | <b>-76,5</b>  | <b>-34,6</b>  | <b>-23,1</b>  | <b>-27,7</b>  |
| <b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>         | <b>-17,9</b>  | <b>-42,0</b>  | <b>-131,9</b> | <b>-2,5</b>   | <b>-79,6</b>  | <b>-62,0</b>  | <b>-18,1</b>  |
| <b>Underhållskostnader</b>                      | <b>0</b>      | <b>-13,1</b>  | <b>0</b>      | <b>-55,9</b>  | <b>-772,4</b> | <b>-43,3</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Resultat före avskrivningar</b>              | <b>-17,9</b>  | <b>-55,1</b>  | <b>-131,9</b> | <b>-58,4</b>  | <b>-852,0</b> | <b>-105,3</b> | <b>-18,1</b>  |
| <b>Avskrivningar</b>                            | <b>-44,6</b>  | <b>-44,6</b>  | <b>-44,6</b>  | <b>-44,6</b>  | <b>-44,6</b>  | <b>-35,2</b>  | <b>-49,7</b>  |
| <b>Redovisat resultat</b>                       | <b>-62,5</b>  | <b>-99,7</b>  | <b>-176,5</b> | <b>-103,0</b> | <b>-896,6</b> | <b>-140,5</b> | <b>-67,8</b>  |

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i BRF Greven 3

Org.nr. 716416-3300

## **Rapport om årsredovisning**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Greven 3 för år 2024.

## **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vara sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen efter bästa förmåga utefter mina kunskaper.

Arbetet har inneburit att jag gått igenom de underlag som ställts till mitt förfogande, det vill säga årsredovisning med balans- och resultaträkning inklusive förvaltningsberättelse samt årets verifikationer med tillhörande huvudbok.

Jag anser att jag genom dessa underlag har kunnat skaffa mig en tillräcklig och ändamålsenlig grund för mina uttalanden.

## **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-03-24



Tomas Otterbeck