

Årsredovisning
för
Brf Nockeby Torg 3
Org.nr. 716460-1820

Räkenskapsåret 2024




Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nockeby Torg 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten "Stockholm Kungstigern 2" innefattar 7 lägenheter, 2 garage samt 1 lokal. Samtliga har varit uthyrda under hela året.

Bostadsrättsföreningen Nockeby Torg 3 är en äkta bostadsrättsförening

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Organisationsnummer 716460-1820.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1988

Ekonomisk plan registrerades år 1989

Föreningens stadgar registrerades år 1988

Föreningen förvärvade fastigheten år 1988

Föreningen disponerar tomten genom

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnaden som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad genom Folksam. Valbar tilläggsförsäkring "Gemensamt bostadsrättstillägg" har tecknats.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-20

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Sandin

Per Mortensen

Gisela Hagbrink Mortensen

Styrelsesuppleanter

Lars Jacobson

Birgitta Ek Jacobson

Internrevisorer

Stina Lundberg

Staffan Lundberg

Valda t.o.m. årsstämman 2025

Valda t.o.m. årsstämman 2025

Valda t.o.m. årsstämman 2025



Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i föreningens försäkring.
Valberedningens uppgifter handhas av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts internt av Per Mortensen. Bokslut och årsredovisning sammanställs i samråd med auktoriserade revisor Torgny Kvist, SMB Affärsrådgivning AB.

Medlemsinformation

9 medlemmar vid räkenskapsårets början 7 bostadsrätter

9 medlemmar vid räkenskapsårets slut 7 bostadsrätter

Styrelsemöten: Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsförsäljningar: Under året bytte tre lägenheter ägare, nr 1101, 1102 och 1103, vilket medförde omfattande reparationer och ombyggnader under flera månader. Styrelsen har begärt godkända besiktningssprotokoll efter ombyggnaderna.

Sättningar vid uteplatsen: En större hållighet upptäcktes varför AB Kahlin Strinning Markskötsel fick lägga om hela stensättningen under uteplatsen och delar av gången mot Oxbergsvägen.

Ansvarsbesiktning AB gjorde en efterbesiktning av byggnaden efter sprängningarna för ny avloppstunnel mellan Bromma och Sickla. Inga avvikelser kunde konstateras.

OVK: Radea AB genomförde den obligatoriska ventilationskontrollen. Samtliga anmärkningar, utom en i lägenhet 1003, kunde åtgärdas. En ny fläkt skulle kräva en större ombyggnad varför åtgärden får anstå tills vidare. Det är anledningen till att föreningen fått "Icke godkänd" OVK.

Elavtal: Nytt, 1-årigt elavtal slöts med Vattenfall AB.

Brandskydd: Källardörren skulle, enligt beslut på årsmötet, bytas ut, men då reparationen av uteplatsen blev kostsam beslöt styrelsen att skjuta fram bytet. Flera lägenhetsdörrar uppfyller inte heller kraven för fullgott brandskydd utan behöver bytas mot säkerhetsdörrar.

Trädgården: Mälarö Städservice och Trädgårdshjälp anlätades för beskärning av träd och buskar samt lasering av trästaketet mot gatan och grannarna.

Avloppsproblem: Ombyggnaden i lägenhet 1001 förorsakade stopp i avloppsröret under golvet i garaget. Vid inspektion har man upptäckt hål i avloppsröret. Ett antal offerter har tagits in för relining av röret och eventuellt hela avloppssystemet under källargolvet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	511,0	458,0	416,0	396,0	358,0
Resultat efter finansiella poster	17,0	55,0	67,0	91,0	22,0
Balansomslutning	2 532,0	2 499,0	2 286,0	2 211,0	2 097,0
Soliditet (%)	26,0	25,0	27,0	22,0	22,0
Räntekänslighet (%)	4,0	4,0	4,0	4,0	5,0
Skuld/kvm totalyta kronor	2 827,0	2 827,0	2 504,0	2 504,0	2 504,0
Skuld/kvm bostadsrättsyta kronor	3 398,0	3 398,0	3 010,0	3 010,0	3 010,0
Energikostnad/kvm totalyta kronor	172,0	178,0	165,0	102,0	126,0

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande/kvm kronor	150,0	668,0	450,0	298,0	623,0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt kronor	865,0	787,0	715,0	682,0	695,0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	87,0	89,0	89,0	89,0	89,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 023 472	149 886	-577 799	41 925	637 484
Disposition av föregående års resultat:		39 702	2 223	-41 925	0
Årets resultat				16 578	16 578
Belopp vid årets utgång	1 023 472	189 588	-575 576	16 578	654 062

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-575 575
årets vinst	16 578
	-558 997

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	39 702
i ny räkning överföres	-598 699
	-558 997

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	511 445 511 445	457 700 457 700
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-13 107	-13 128
Driftskostnader	3	-285 268	-212 590
Övriga kostnader		-47 580	-52 362
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 278	-76 278
		-422 233	-354 358
Rörelseresultat		89 212	103 342
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 367	8 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 000	-69 985
		-72 633	-61 416
Resultat efter finansiella poster		16 579	41 926
Resultat före skatt		16 579	41 926
Årets resultat		16 578	41 925

Mus

År 2025

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	703 749	723 196
Stammar, balkong och tak	6	1 212 130	1 260 017
Panna och bergvärme	7	152 040	160 984
Inventarier	8	0	0
		2 067 919	2 144 197

Summa anläggningstillgångar

2 067 919

2 144 197

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		35 212	12 060
		35 212	12 060

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 189	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 385	18 075
		3 574	18 075

Kassa och bank

9

426 100

324 819

Summa omsättningstillgångar

464 886

354 954

2 532 805

2 499 151

NES

Carin R

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 023 472

1 023 472

Fond för yttre underhåll

10

189 588

149 886

1 213 060

1 173 358

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-575 575

-577 798

Årets resultat

16 578

41 925

-558 997

-535 873

Summa eget kapital

654 063

637 485

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 750 000

1 750 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

128 742

111 666

Summa kortfristiga skulder

1 878 742

1 861 666

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 532 805

2 499 151



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 578	41 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	76 278	76 278
Betald skatt	-1 189	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	91 667	118 203
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	-23 152	18 635
Förändring av kortfristiga fordringar	15 690	2 765
Förändring av kortfristiga skulder	17 076	2 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 281	141 666
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-595 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-595 125
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	200 000
Årets kassaflöde	101 281	-253 459
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	324 819	578 278
Likvida medel vid årets slut	426 100	324 819

AK
GA-R

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade jämfört 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.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Då K3 regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Teknisk besiktning av fastigheten är ej genomförd i samband med komponentuppdelningen. Avskrivningar sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnad	1,5 % , 60 år
Stammar, balkong och tak	2,5 % , 40 år
Panna och bergvärme	5 % , 20 år
Inventarier	10 % , 10 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning



Bostadsrättsföreningen Nockeby Torg 3
Org.nr 716460-1820

9 (12)

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fakturering el	1 528	1 388
Medlemsavgifter	445 584	405 072
Hysesintäkter	58 889	51 240
Överlåtelseavgifter mm	5 445	0
	511 446	457 700

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
El	79 870	74 450
Bränsle	0	18 635
Vatten och avfall	26 825	21 061
Städning och renhållning	12 746	13 047
Tomträttsavgäld/arrende	75 750	67 050
Reparation och underhåll av fastighet	81 458	12 983
Övriga kostnader	8 619	5 364
	285 268	212 590



Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Inga anställda. Styrelsen erhåller inga arvoden.

Not 5 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 296 480	1 296 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 296 480	1 296 480
Ingående avskrivningar	-573 284	-553 837
Årets avskrivningar	-19 447	-19 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-592 731	-573 284
Utgående redovisat värde	703 749	723 196
Taxeringsvärden byggnader	5 434 000	5 434 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	13 234 000	13 234 000

Not 6 Stammar, balkong och tak

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 915 474	1 320 349
Inköp		595 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 915 474	1 915 474
Ingående avskrivningar	-655 457	-607 570
Årets avskrivningar	-47 887	-47 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-703 344	-655 457
Utgående redovisat värde	1 212 130	1 260 017

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 7 Panna och bergvärme

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 716	312 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 716	312 716
Ingående avskrivningar	-151 732	-142 788
Årets avskrivningar	-8 944	-8 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 676	-151 732
Utgående redovisat värde	152 040	160 984

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 855	66 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 855	66 855
Ingående avskrivningar	-66 855	-66 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 855	-66 855
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Föreningskonto	426 100	324 819
	426 100	324 819

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	149 886	110 184
Reservering enligt stämmobeslut	39 702	39 702
	189 588	149 886

Not Ställda säkerheter

Banklån hos Swedbank 1 750 000 kronor tremånaders med 4,6% ränta

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Handwritten signatures

Andra ställda säkerheter

1 750 000
1 750 000

1 750 000
1 750 000

Stockholm den 15 mars 2025

Ulf Sandin

Ulf Sandin
Ordförande

Gisela Hagbrink Mortensen

Gisela Hagbrink Mortensen

Per Mortensen

Per Mortensen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Staffan Lundberg

Staffan Lundberg

Stina Lundberg

Stina Lundberg

Mr

Amte