Brf Bergmans bageri

Org.nr: 769632-7035

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14



HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Styrelsen för Brf Bergmans bageri, organisationsnummer 769632-7035, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Fatbursbrunnen 17. Fastigheten har 42 bostadslägenheter samt en lokal.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år.

Styrelse	
Ordförande	Martin Sachs
Ledamot	Renée Åbrink
Ledamot	Riitta Makni
Ledamot	Peter Larsson
Ledamot	Johannes Wickbom
Ledamot	Christian Albinsson

Revisor	
Auktoriserad revisor	Ulf Strauss
	Allians Revision och Redovisning

Bostäder och lokaler

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
Summa	**42**	**3 383**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	1	243

Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning utförs av Delagott AB org nr 556792-5200.
Teknisk förvaltning utförs av SBC Sverige BostadsrättsCentrum AB org nr 556576–7299.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2024 löst tvisten med grannföreningen samt är inne i slutförhandlingar med Fatburen 17 ang. övertagandet av föreningen.
Under 2024 har det genomförts gemensam internetlösning i fastigheten, lösning för porttelefon samt stamspolning. För att få balans i ekonomin har beslut tagits om avgiftshöjning på 15% för 2025 och detta i samband med räntesänkningar framöver förväntas bidra till en god och hållbar ekonomisk plan framöver.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, tkr	2 610	2 230	1 681	1 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 6 663	- 6 768	- 5 840	1 892
Soliditet[1], %	84	84	76	76
Årsavgift / kvm bostadsrätt	771	659	496	372
Skuldsättning / kvm totalyta	16 082	16 164	16 246	16 328
Skuldsättning / kvm bostadsrätt	17 269	17 357	17 445	17 533
Sparande / kvm totalyta	0	0	554	1 062
Räntekänslighet, %	22	26	35	47
Energikostnad / kvm totalyta	165	167	135	122
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	71	74	70

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm totalyta. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror främst på ökade räntekostnader. Detta är en konsekvens av den rådande räntemarknaden. Prognosen för 2025 visar på en stabilisering av räntekostnaderna, och en mer påtaglig effekt av lägre räntor förväntas under 2026, förutsatt att inga nya faktorer påverkar inflationen negativt. För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen under 2025 att höja årsavgifterna med 15 %. En sådan höjning var både nödvändig och välgrundad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi. Trots extra kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil kassa.

Det är också viktigt att notera att föreningen under året genomfört amortering på 298 200 kr, samtidigt som kassan har kunnat bibehållas på en trygg nivå. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en stabil ekonomisk utveckling i nära samarbete med Delagott, där föreningens ekonomi följs upp på kvartalsbasis.

Det finns även andra kostnader som har påverkat resultatet, exempelvis regleringen av skulden till byggherren under året. Dessa kostnader har ingen påverkan på kassan, men de har direkt påverkat balansräkningen genom att minska den tidigare bokförda skulden.

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	304 596 471	68 393 529	0	- 4 113 152	- 6 768 181	**362 108 667**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			179 664	-179 664		**0**
Balanseras i ny räkning				- 6 768 181	6 768 181	**0**
Årets resultat					- 6 656 685	**- 6 656 685**
Belopp vid årets utgång	**304 596 471**	**68 393 529**	**179 664**	**- 11 060 997**	**- 6 656 685**	**355 451 982**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 060 998
Årets resultat	- 6 656 685
Totalt	**- 17 717 683**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	179 664
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 33 857
Balanseras i ny räkning	- 17 863 490
Totalt	**- 17 717 683**

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	3 452 473	3 021 909
Övriga rörelseintäkter	*3*	117 773	116 883
Summa rörelseintäkter		**3 570 246**	**3 138 792**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-1 618 673	-1 277 393
Administration och förvaltning	*5*	-349 570	-375 492
Personalkostnader	*6*	-81 611	-68 996
Avskrivningar		-6 170 711	-6 170 711
Summa rörelsekostnader		**-8 220 565**	**-7 892 592**
RÖRELSERESULTAT		**-4 650 319**	**-4 753 800**
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag	*7*	241 808	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 988	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 381 610	-2 014 507
Summa finansiella poster		**-2 012 814**	**-2 014 381**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-6 663 133**	**-6 768 181**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-6 663 133**	**-6 768 181**
ÅRETS RESULTAT			
Övriga skatter	*8*	6 448	0
Summa årets resultat		**6 448**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**-6 656 685**	**-6 768 181**

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	413 837 267	420 007 978
Summa materiella anläggningstillgångar		**413 837 267**	**420 007 978**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**413 837 267**	**420 007 978**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		407 888	314 524
Övriga fordringar		1 034	2 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 768	72 732
Summa kortfristiga fordringar		**512 690**	**389 718**
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 810 005	9 752 724
Summa kassa och bank		**8 810 005**	**9 752 724**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 322 695**	**10 142 442**
SUMMA TILLGÅNGAR		**423 159 962**	**430 150 420**

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		304 596 471	304 596 471
Upplåtelseavgifter		68 393 529	68 393 529
Fond för yttre underhåll		179 664	0
Summa bundet eget kapital		**373 169 664**	**372 990 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 060 998	-4 113 152
Årets resultat		-6 656 685	-6 768 181
Summa fritt eget kapital		**-17 717 683**	**-10 881 333**
SUMMA EGET KAPITAL		**355 451 981**	**362 108 667**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	18 615 650	0
Summa långfristiga skulder		**18 615 650**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	39 875 550	58 789 400
Leverantörsskulder		130 443	128 459
Skatteskulder		2 079	2 079
Övriga skulder		7 616 062	7 604 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 468 197	1 517 247
Summa kortfristiga skulder		**49 092 331**	**68 041 753**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**423 159 962**	**430 150 420**

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-4 650 320	-4 753 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		6 170 711	6 170 711
Övriga skatter		6 448	0
Summa		**1 526 839**	**1 416 911**
Övriga finansiella poster		241 808	0
Erhållen ränta		126 988	126
Erlagd ränta		-2 381 610	-2 014 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-485 975**	**-597 470**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-83 439	523 972
Minskning av rörelseskulder		-75 105	-45 917 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-644 519**	**-45 990 892**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Planenlig amortering		-298 200	-298 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-298 200**	**-298 200**
Årets kassaflöde		**-942 719**	**-46 289 092**
Likvida medel vid årets början		**9 752 724**	**56 041 817**
Likvida medel vid årets slut		**8 810 005**	**9 752 724**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden är uppdelad i komponenter. Följande avskrivningstid tillämpas för respektive komponent.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme	100 år
Stomme med innerväggar	67 år
Värme och sanitet	50 år
EL	40 år
Yttertak	40 år
Övriga komponenter	20-67 år

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	2 610 347	2 230 337
Hyresintäkter lokaler	842 126	791 572
Totalt nettoomsättning	**3 452 473**	**3 021 909**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Elstöd	0	13 583
Försäkringsersättningar	107 352	100 800
Övriga ersättningar och intäkter	10 421	2 500
Totalt övriga rörelseintäkter	**117 773**	**116 883**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Fastighetsel	37 839	93 261
Uppvärmning	497 170	460 589
Vatten och avlopp	66 241	55 296
Sophämtning	63 945	65 716
Hiss	22 223	0
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	28 429
Fastighetsskötsel	86 768	75 695
Fastighetsstäd	102 967	77 177
Trädgårdsskötsel	9 737	4 270
Snöröjning/sandning	7 787	59 236
Bredband/kabel-TV	115 895	0
Fastighetsförsäkring	69 818	63 714
Fastighetsskatt	0	6 448
Teknisk förvaltning	18 278	24 152
Ekonomisk förvaltning	101 238	67 101
Reparationer	384 909	98 791
Underhåll	33 857	97 518
Totalt operativ drift och underhåll	**1 618 673**	**1 277 393**

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Föreningsstämma	0	45 312
Övriga omkostnader	1 138	0
Revisionsarvode	39 935	58 255
IT-tjänster	2 249	4 114
Tele- och datakommunikation	6 024	1 081
Advokat- och rättegångskostnader	103 980	161 096
Lämnade skadestånd	120 000	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	24 343	12 928
Konsultarvode	54 632	59 656
Bankkostnader	6 792	5 819
Befarade kundförluster	-36 168	0
Övriga kostnader	26 646	27 232
Totalt administration och förvaltning	**349 570**	**375 492**

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	62 100	52 500
Sociala kostnader	19 511	16 496
Totalt personalkostnader	**81 611**	**68 996**

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	241 808	0
Totalt resultat från andelar i koncernföretag	**241 808**	**0**

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Not 8. Övriga skatter

	2024	2023
Övriga skatter	-6 448	0
Totalt övriga skatter	**-6 448**	**0**

Avser återförd slutlig skatt för 2023

Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	432 349 400	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	320 737 400
Anskaffningsvärde mark	0	111 612 000
Utgående anskaffningsvärden	**432 349 400**	**432 349 400**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 341 422	- 6 170 711
Årets avskrivningar	- 6 170 711	- 6 170 711
Utgående avskrivningar	**-18 512 133**	**-12 341 422**
Utgående redovisat värde	**413 837 267**	**420 007 978**

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Dasnke Bank (1302-01-49800)	2026-04-30	3,89 %	18 691 200	18 989 400
Dasnke Bank (1302-01-36539)	Rörligt lån	0,72 %	19 900 000	19 900 000
Dasnke Bank (1302-01-36539)	Rörligt lån	0,78 %	19 900 000	19 900 000
Summa skulder till kreditinstitut			**58 491 200**	**58 789 400**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-38 875 550	-58 789 400
			19 615 650	**0**

Komplettering till räntesatserna ovan:
Lån 1302-01-36539 - Stibor 3 månader (2,542%) + 0,72% marginal.
Lån 1302-01-36539 - Stibor 3 månader (2,542%) + 0,78% marginal.

Stibor står för 'Stockholm Interbank Offered Rate' och är den genomsnittliga ränta till vilken banker är beredda att låna ut pengar till varandra. Stibor-räntor fastställs för olika tidsperioder och justeras regelbundet. Räntan som låntagare betalar för ett lån baseras ofta på Stibor för en viss period plus en fast räntemarginal som täcker långivarens kostnader och risk.

Ex. Om 3-månaders Stibor är 2,542% och bankens marginal är 0,72%, blir den totala räntan för lånet 3,262%.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas samtliga lån (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000
Summa:	**62 000 000**	**62 000 000**

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 15% from januari 2025.

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl

Underskrifter

den _____ / _____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Sachs

Renée Åbrink

Riitta Makni

Peter Larsson

Johannes Wickbom

Christian Albinsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Allians Revision och Redovisning
Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

HkXHxv9kle-rJlXHlw51gl