

# Årsredovisning

för

## Brf Skattsedeln 3

769610-7304

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Skattsedeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Verksamheten

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### *Allmänt om verksamheten*

### Föreningens fastighet

#### Byggnad

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Skattsedeln 3

Förvärv: 2004-09-03

Kommun: Stockholm

Fastigheten byggdes 1947 och består av ett flerbostadshus på adress Lotterivägen 41-51. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2 105 kvm, varav 2 040 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm utgör lokalyta.

Bostadsrättsföreningen Skattsedeln 3 innehar mark på innergård och mark som vetter mot omkringliggande gator. På tomtytan finns bl.a. växtlighet i form av träd och buskar.

Byggnaden värms upp genom bergvärme och fjärrvärme.



### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt ett hyreslägenhet.

	Snittarea (kvm)	Antal (st)	Area (kvm)
1 ROK	41	3	123
2 ROK	55	24	1308
3 ROK	68	9	609

Utöver det har föreningen en lokal om 65 kvm som hyrs ut till extern verksamhet, ett förråd som även tjänar som mötesrum om ca 23 kvm, tvättstuga med tillhörande mangel- och torkrum samt 7 garageplatser.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Byggnadens tekniska status

Föreningens tekniska underhåll och investeringar stöds av en underhållsplan som upprättades 2012 och uppdateras fortlöpande.

Nedanstående tekniska åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	1997
Elstigare	1997
Balkongrenovering	2006
Målning av garagedörrar och plåtdörrar	2006
Iordningställande av lokal	2006
Bergvärmepumpar installeras (2 st)	2006
Installation av energiåtervinning av frånluft	2007
Nya portar	2011
Nya sopluckor	2011
Dränering kortsida vid port 41	2015
Renovering av lokal	2015
Anläggning av uteplats	2015
Ventilationsrengöring	2015
Målning av garagedörrar	2016
Stamspolning av fastighet	2016
Nya koddosor	2017
Stamventiler bytta	2017
Installation av fläktar på taket	2017
Nytt torkskåp	2018
Nya säkerhetsdörrar till hyreslägenheter	2018
Bullerreducerande mattor till tvättmaskiner	2018
Installation av matavfallsskåp	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Energideklaration	2019
Taksäkerhetsarbete	2019
Trapphusmålning	2020
Underhåll av skyddsrum	2021
Byte av pump för köldmedia	2022
Nya bergvärmepumpar med styrsystem	2024
Högtryckspolning av avloppsstammar	2024
Cirkulationspump värmesystem	2025

I enlighet med föreningens stadgar sätts årligen ett belopp på minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde av till yttre underhåll.

### **Förvaltning**

Föreningens tekniska förvaltning har utförts av Driftia Förvaltning AB.  
Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av ViRedo AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har under året fokuserat på att stärka föreningens ekonomi på grund av de senaste årens kostnadsökningar. Underhållsplanen har uppdaterats och visst löpande underhåll har prioriterats, som t.ex. översyn av tak och hängrännor, tvättstuga och byte av cirkulationspump för värme. Mer kostsamma och mindre brådskande åtgärder såsom byte av belysning i källare och injustering av värmeflöde från bergvärmerna har skjutits på.

Ny hyresgäst till källarlokalen i port 41 tillträdde lokalen 1 jan 2025.

Föreningen har tre banklån med bunden ränta och två med rörlig ränta. Ett lån omsattes den 30 oktober. Det nya lånet har en bindningstid på 3 år med en ränta på 2,82 %. Under år 2025 har föreningen amorterat 174 168 kr enligt en fast upplagd amorteringsplan

I enlighet med 2012 års föreningsstämma har styrelsen fortsatt det förebyggande brandskyddsarbetet. Detta för att säkerställa att föreningen uppfyller lagen om skydd mot olyckor. Den säger att vi ska arbeta systematiskt med brandskydd och göra allt vi kan för att förhindra att det börjar brinna. Styrelsen arbetar kontinuerligt med detta och som en del i arbetet utförs en kontroll av de gemensamma ytorna inför varje styrelsemöte. Årlig kontroll och service av brandvarnare i alla trappuppgångar samt brandsläckare i källargångarna har utförts av en leverantör.

Föreningen har under året haft två städdagar, vår och höst.

Fyra informationsblad har delats ut till föreningens medlemmar och hyresgäster under året.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten***

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 10% från och med 1 jan 2026. Trots en förbättrad likviditet behöver föreningen ta höjd för kommande reparationer och underhåll.

Avfuktningssaggregat i torkrummet behöver bytas ut och offerter har tagits in. Nytt aggregat kommer att installeras våren 2026.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll kommer att utföras under kommande år.

Planering inför Fastighetsnära förpackningsinsamling (FNI) har inletts 2026 eftersom detta blir ett obligatoriskt krav från 2027.

Fågelskyddsgruppen Stockholm AB har anlåtats för förebyggande arbete mot häckande måsar på taken även för 2026. Det förebyggande arbetet förra året gav bra resultat.

I samband med höststädningen gjorde styrelsen en överstyn av gårdens träd som växt sig stora. Därför planeras att ta in en arborist som får beskära träden under kommande år.

## Medlemsinformation

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-18 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-10-04 hos Bolagsverket (ersatte stadgar registrerade 2004-03-29).

### Medlemmar och hyresgäster

I slutet av 2025 bestod föreningen av 50 medlemmar fördelade på 35 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 1 hyresgäst.

Under verksamhetsåret 2025 har 4 bostadsrätter överlåtits till nya medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

## Förtroendevalda

### Styrelsen

Föreningens ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2024 hölls den 13 maj 2025 på innegården hos föreningen BRF Skattsedeln 3, Hägerstensåsen.

Vid föreningsstämman antogs en ny styrelse och på det efterföljande konstituerande styrelsemötet utsåg styrelsen själva de inbördes posterna enligt följande:

Andreas Beuger	Ledamot/ordförande
Björn Lindén	Ledamot
Katharina Soffronow	Ledamot
Katarina Kristiansson	Ledamot
Patrik Åkerblom	Suppleant
Josefine Svensson	Suppleant

Medlem, Patrik Åkerblom utsågs till garageansvarig.

Under föreningsstämman beslutades att arvodera föreningens styrelse med ett prisbasbelopp (inklusive sociala avgifter) för verksamhetsåret 2025. Detta prisbasbelopp står styrelsen själv att inbördes fördela givet att föreningen på årets föreningsstämma beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 möten, inklusive det konstituerande styrelsemötet som hölls snart efter den extra föreningsstämman. Alla möten har protokollförts och alla beslut har dokumenterats i protokoll. Styrelsen har dessutom haft kontinuerlig mailkontakt angående frågor rörande medlemmar, fastigheten och förvaltningen.

### Valberedning

Till valberedning inför den ordinarie föreningsstämman 2025 valdes Katrin Bienzele Arruda. Valberedningen erhåller 1500 kr per person och år för det beredningsarbete som görs inför föreningens ordinarie stämma.

### Revisor

Under det gångna verksamhetsåret har Per Artvin, 242 revision, verkat som föreningens revisor.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 951	1 808	1 752	1 651
Resultat efter finansiella poster	133	-1 296	278	75
Soliditet (%)	67	67	70	68
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	855	833	786	714
Lån/ kvm boa (kr)	5 250	5 501	5 166	5 109
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 414	5 501	5 166	5 254
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 102	5 185	4 869	4 952
Fastighetens belåningsgrad(%)*	31	32	29	30
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	142	207	219
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	259	238	272	283
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	91	85	86

\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens redovisade värde vid årets slut

Bodstadsrättsyta 1 984 kvm

Boa 2 040 kvm

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 595 438	4 922 612	2 101 244	-4 198 222	-1 296 462	<b>23 124 610</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 296 462	1 296 462	<b>0</b>
Ökning av insatskapital			235 503	-235 503		<b>0</b>
Fond för yttre underhåll			-1 472 125	1 472 125		<b>0</b>
Årets resultat					132 571	<b>132 571</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 595 438</b>	<b>4 922 612</b>	<b>864 622</b>	<b>-4 258 062</b>	<b>132 571</b>	<b>23 257 181</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 258 063
årets vinst	132 571
	<b>-4 125 492</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll enl stadgar	220 839
i ny räkning överföres	-4 346 331
	<b>-4 125 492</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 950 809	1 808 064
Övriga rörelseintäkter		5 844	590
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 956 653</b>	<b>1 808 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 217 883	-2 508 916
Personalkostnader	4	-77 274	-72 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 130	-123 130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 418 287</b>	<b>-2 704 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>538 365</b>	<b>-896 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 794	-400 134
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-405 794</b>	<b>-400 134</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 571</b>	<b>-1 296 462</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>132 571</b>	<b>-1 296 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 571</b>	<b>-1 296 462</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

34 014 901

34 138 031

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**34 014 901**

**34 138 031**

**Summa anläggningstillgångar**

**34 014 901**

**34 138 031**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

0

55 614

Övriga fordringar

64 975

63 490

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 585

14 580

**Summa kortfristiga fordringar**

**84 560**

**133 684**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

428 623

219 477

**Summa kassa och bank**

**428 623**

**219 477**

**Summa omsättningstillgångar**

**513 183**

**353 161**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 528 084**

**34 491 192**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 518 050	26 518 050
Fond för yttre underhåll		864 622	2 101 244
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 382 672</b>	<b>28 619 294</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 258 063	-4 198 223
Årets resultat		132 571	-1 296 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 125 491</b>	<b>-5 494 685</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 257 181</b>	<b>23 124 609</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 763 650	4 667 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 763 650</b>	<b>4 667 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 976 916	6 247 284
Leverantörsskulder		85 496	64 056
Skatteskulder		131 884	125 904
Övriga skulder		10 118	5 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 839	256 804
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 507 253</b>	<b>6 699 133</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 528 084</b>	<b>34 491 192</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		132 571	-1 296 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		123 130	123 130
Betald skatt		4 495	53 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>260 196</b>	<b>-1 119 794</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		55 614	-44 475
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 005	-14 418
Förändring av leverantörsskulder		21 440	-15 695
Förändring av kortfristiga skulder		51 068	15 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>383 314</b>	<b>-1 179 272</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nytt lån		0	840 000
Amortering av lån		-174 168	-174 168
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-174 168</b>	<b>665 832</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>209 146</b>	<b>-513 440</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		219 477	732 917
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>428 623</b>	<b>219 477</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 637 117	1 637 117
Hyror bostäder	76 613	76 613
Hyror lokaler	99 000	0
Bredband	58 279	14 534
Hyror garage och parkeringsplatser	79 800	79 800
	<b>1 950 809</b>	<b>1 808 064</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv. Det finns en obligatorisk avgift för bredband från Telenor.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	-277 476	-264 495
Värme	-128 342	-130 416
Vatten och avlopp	-139 565	-105 049
Städning och renhållning	-138 449	-127 818
Reparation och underhåll av fastighet	-114 586	-37 425
Fastighetsskötsel och förvaltning	-105 490	-105 284
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-68 194	-63 690
Snöröjning	-9 844	-11 269
Kabel TV och bredband	-71 254	-31 943
Fastighetsförsäkringspremier	-46 610	-44 746
Ersättningar till revisor	-21 375	-20 750
Redovisningstjänster	-81 676	-80 072
Övriga kostnader	-15 023	-13 834
Underhållsplan åtgärde	0	-1 472 125
	<b>-1 217 884</b>	<b>-2 508 916</b>

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar	-58 800	-55 499
Sociala kostnader	-18 474	-17 437

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 668 985	35 668 985
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 668 985</b>	<b>35 668 985</b>
Ingående avskrivningar	-1 530 954	-1 407 824
Årets avskrivningar	-123 130	-123 130
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 654 084</b>	<b>-1 530 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 014 901</b>	<b>34 138 031</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 613 000	38 501 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	40 000 000
	<b>73 613 000</b>	<b>78 501 000</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån 1, villkorsändras 2026-06-30 , ränta 4,550%*	-1 500 000	-1 500 000
Lån 2, villkorsändras 2027-06-30 , ränta 3,340%	-3 167 450	-3 167 450
Lån 3, villkorsändras 2028-10-30 , ränta 2,820%	-3 754 800	-3 913 200
Lån 4, villkorsändras 2026-03-30 , ränta 3,500%*	-1 478 316	-1 494 084
Lån 5, villkorsändras 2026-03-23 , ränta 3,500%*	-840 000	-840 000
	<b>-10 740 566</b>	<b>-10 914 734</b>
Kortfristiga skulder	-3 976 916	-6 247 284

\*Från och med 2020 klassificeras lån som förfaller inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 670 000	19 670 000
	<b>19 670 000</b>	<b>19 670 000</b>

#### Not 8 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026- -

Stockholm

Andreas Beuger  
Ordförande

Inga Katarina Soffronow  
Styrelseledamot

Björn Lindén  
Styrelseledamot

Katarina Kristiansson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Artvin  
Auktoriserad revisor  
242 Revision

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.