

Årsredovisning 2025

Brf Smälänningen 3

769623-7838



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smälänningen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smälänningen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1951.

Föreningen har 27 hyreslägenheter och 136 bostadsrätter om totalt 9 261 kvm och 3 lokaler om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 362 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helén Märta Margareta Lind Jaktlund	Ordförande
Andreas Frisk	Styrelseledamot
Ronja Wall	Styrelseledamot
Rickard Kodet	Suppleant
Sofia Elizabeth Thomasson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter

Revisorer

Claudio Henriksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2007 ● VA-stammar bytta
- 2011 ● Renovering fönster
- 2016-2017 ● El-dragning bytts från 2-fas till 3-fas
- 2021-2022 ● Horisontella stammar bytta
- 2022 ● Dränering: Sigrid Undsets gata 24-14
- 2023 ● Takrenovering: Sigrid Undsets gata 6 (Del av tak, ateljétaken)
- 2024 ● Dränering och byte av dagvattenrör: Holbergsgatan 20-24, & Drachmannsgatan 15-19
- 2024-2025 ● Takrenovering (alla hus)
- 2025 ● Undercentralerna ny styrelektronik

Planerade underhåll

- 2026 ● Inkommande vatten (pumpar och ventiler)

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	God El
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Hiss & Elteknik
Lås och Aptussystem	Bergs Lås och Aptus Elektronik
Övrig fiber	Stokab och Zitius
Parkeringsövervakning och störningsjour	Bevaknings Assistans
Snöröjning och sandning	Västerorts BMF
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB (Svefab)
Vatten och Renhållning	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har bostadsrättsföreningen fortsatt arbetet med takrenoveringen eftersom taken hade nått sin tekniska livslängd. I och med takrenoveringen har föreningens lån ökat med sex miljoner kronor under 2025.

I samband med försäljning av hyresrätter har föreningen under Q4 2025 amorterat av lånen med sex miljoner kronor.

Föreningen har även passat på att renovera och förbättra tegelfogarna på fasaden på Sigrid Undsets gata, vilket förhoppningsvis ska sänka husets värmeförluster. I samband med detta har även vissa plåtdetaljer förbättrats. Byte av takfläktar för forcerad ventilation på Holbergsgatan då dessa hade nått sin livslängd. Styrutrustningen för vår fjärrvärme UC har även bytts ut så att dessa nu är mer framtidssäkra. Detta låter oss jobba mer proaktivt med husens värmesystem vilket förhoppningsvis ska ge färre avbrott och störningar och potentiellt kan leda till sänkta kostnader. Renovering och underhåll av hyresrätter görs löpande efter behov och kostnaden för detta varierar från år till år. Sammanfattningsvis är det underhåll och reparationer som avser att säkerställa fastighetens höga standard och långsiktiga värde.

Vid föreningens bildande gjordes en avsättning om tolv miljoner kronor, vilken har använts för att bekosta underhåll och renoveringar (se tidigare års årsredovisningar för en förteckning). Resterande avsättning uppgår till 30 000 kronor. Planerad användning av avsättningen är renovering av träpanelen för miljöstugan (30 000 kr). Av de 430 000 kr som fanns per 2024-12-31 har 400 000 kr använts till kompletteringsfogning.

Föreningen har så kallade "dolda tillgångar" i kvarvarande hyresrätter.

Föreningens tomträttsavgäld är med Stockholms kommun. Markarealen är ca 13 000 kvm och BTA (bruttoarea byggnader) är 11 811 kvm. Föreningens avtal med kommunen reglerar tomträttsavgälden fram till och med 2030-09-30 och uppgår till 590 400 kr/år.

Årsavgifterna avser att följa utvecklingen av inflationen och föreningens kostnader och justeras normalt en gång om året, normalt sett i månadsskiftet december/januari. Hyresrätternas hyra sätts i årlig förhandling med hyresgästföreningen. Övriga hyror som hyra för p-platser och förråd hanteras i samband med budgetarbetet och i relation till den övergripande ekonomiska ställningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser samt 3 upplåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 977 210	7 764 742	7 323 628	6 669 170
Resultat efter fin. poster	-11 828 568	-12 683 245	-504 649	-2 620 951
Soliditet (%)	86	83	91	91
Yttre fond	171 593	171 593	171 593	268 748
Taxeringsvärde	167 675 000	171 593 000	171 593 000	171 593 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	684	677	610	532
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,4	64,9	61,5	59,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 711	2 823	1 613	1 619
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 243	2 243	1 282	1 282
Sparande / kvm totalyta, kr	-46	37	65	2
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	24	26	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	178	166	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	50	37	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	253	228	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	3,13	1,95	1,09
Räntekänslighet (%)	3,96	4,17	2,64	3,04

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2025. Resultatet påverkas i huvudsak av omfattande planerat underhåll som genomförts under året. Arbeten såsom renovering av tak, fasad och undercentral har varit nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion, värde och trygghet för medlemmarna. Dessa investeringar belastar årets resultat men stärker föreningens framtida underhållsstatus och minskar risken för större kostnader längre fram.

Vid jämförelser av resultat över tid behöver hänsyn tas till att nivån på planerat underhåll varierar mellan åren och därmed påverkar resultatet olika mycket.

Trots årets förlust har föreningen en fortsatt god likviditet och en stabil finansiell ställning. Detta stärks ytterligare av dolda värden i kvarvarande hyresrätter, vilket ger föreningen goda förutsättningar att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	137 519 764	-	2 505 473	140 025 237
Upplåtelseavgifter	34 628 439	-	3 954 527	38 582 966
Fond, yttre underhåll	171 593	-	-	171 593
Balanserat resultat	-11 122 717	-12 683 245	-	-23 805 962
Årets resultat	-12 683 245	12 683 245	-11 828 568	-11 828 568
Eget kapital	148 513 834	0	-5 368 568	143 145 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 805 962
Årets resultat	-11 828 568
Totalt	-35 634 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	167 675
Att från yttre fond i anspråk ta	-171 593
Balanseras i ny räkning	-35 630 612
	-35 634 530

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 977 210	7 764 742
Övriga rörelseintäkter	3	9 003	-3
Summa rörelseintäkter		7 986 213	7 764 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-17 395 126	-18 807 805
Övriga externa kostnader	9	-606 154	-427 052
Personalkostnader	10	-212 849	-209 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-899 539	-566 964
Summa rörelsekostnader		-19 113 668	-20 011 003
RÖRELSERESULTAT		-11 127 455	-12 246 264
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 656	84 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-709 768	-521 524
Summa finansiella poster		-701 112	-436 981
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 828 568	-12 683 245
ÅRETS RESULTAT		-11 828 568	-12 683 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	162 760 678	163 656 690
Maskiner och inventarier	13	0	3 527
Summa materiella anläggningstillgångar		162 760 678	163 660 217
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 760 678	163 660 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 405	65 911
Övriga fordringar	14	654	319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	430 481	414 760
Summa kortfristiga fordringar		483 540	480 990
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 568 823	13 772 578
Summa kassa och bank		3 568 823	13 772 578
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 052 363	14 253 568
SUMMA TILLGÅNGAR		166 813 041	177 913 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		178 608 203	172 148 203
Fond för yttre underhåll		171 593	171 593
Summa bundet eget kapital		178 779 796	172 319 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 805 962	-11 122 717
Årets resultat		-11 828 568	-12 683 245
Summa fritt eget kapital		-35 634 530	-23 805 962
SUMMA EGET KAPITAL		143 145 266	148 513 834
Avsättningar			
Avsättningar		30 000	430 000
Summa avsättningar		30 000	430 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		801 769	6 178 961
Skatteskulder		561 106	536 557
Övriga kortfristiga skulder		40 255	32 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 234 645	1 221 736
Summa kortfristiga skulder		16 637 775	22 969 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 813 041	177 913 784

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 127 455	-12 246 264
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	899 539	566 964
	-10 227 916	-11 679 300
Erhållen ränta	8 656	84 543
Erlagd ränta	-727 142	-522 374
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 946 403	-12 117 131
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 550	55 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 314 802	5 721 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 263 755	-6 339 639
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 060 000	4 760 000
Upptagna lån	6 000 000	9 000 000
Amortering av lån	-6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 060 000	13 760 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 203 755	7 420 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 772 578	6 352 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 568 823	13 772 578

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smålänningen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,00 - 0,52 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 299 212	5 039 145
Hysesintäkter, bostäder	2 269 884	2 375 271
Hysesintäkter, lokaler	115 894	94 344
Hysesintäkter, p-platser	100 989	96 200
Övriga intäkter	191 285	170 761
Intäktsreduktion	-54	-10 979
Summa	7 977 210	7 764 742

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-9	-3
Erhållna bidrag	2 460	0
Övriga intäkter	6 552	0
Summa	9 003	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	247 431	153 264
Besiktning och service	282 022	219 156
Städning	336 178	233 223
Trädgårdsarbete	157 079	197 834
Snöskottning	83 612	128 371
Övrigt	47 118	11 937
Summa	1 153 439	943 785

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 663	22 946
Bostäder	111 717	270 112
Bostäder VVS	12 706	56 443
Tvättstuga	147 883	94 791
Trapphus/port/entr	13 496	10 768
Källarutrymmen	80 231	684
Soprum/miljöanläggning	11 904	14 486
Dörrar och lås/porttele	121 900	91 000
Övriga gemensamma utrymmen	0	26 425
VA	502 794	154 135
Värme	86 887	6 489
Ventilation	34 073	9 205
El	71 186	231 708
Kabel-tv/bredband	16 837	0
Hissar	1 844	0
Tak	1 395	23 285
Fasader	0	96 828
Fönster	0	54 139
Balkonger	0	19 432
Gård/markytor	134 190	15 475
Summa	1 356 706	1 198 351

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dränering och avrinning	665 772	5 978 934
Bostäder	0	494 284
VA	449 632	0
Värme	563 125	0
Ventilation	152 000	0
Tak	8 670 658	5 989 174
Summa	10 501 187	12 462 392

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	258 841	229 180
Uppvärmning	1 747 108	1 670 143
Vatten	500 652	470 610
Sophämtning	301 888	291 454
Summa	2 808 489	2 661 387

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	123 087	115 322
Tomträttsavgälder	590 400	583 500
Kabel-TV /Bredband	572 332	542 672
Arvode teknisk förvaltning	0	13 341
Fastighetsskatt	289 486	287 055
Summa	1 575 305	1 541 890

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 715	10 519
Övriga förvaltningskostnader	194 349	176 986
Juridiska kostnader	152 066	25 555
Revisionsarvoden	51 408	61 564
Ekonomisk förvaltning	112 616	107 428
Konsultkostnader	90 000	45 000
Summa	606 154	427 052

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	162 998	163 000
Sociala avgifter	48 746	45 128
Övriga personalkostnader	1 105	1 054
Summa	212 849	209 182

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	699 040	516 751
Övriga räntekostnader	10 728	4 773
Summa	709 768	521 524

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 774 582	169 774 582
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 774 582	169 774 582
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 117 892	-5 559 880
Årets avskrivning	-896 012	-558 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 013 904	-6 117 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 760 678	163 656 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 433 000	107 373 000
Taxeringsvärde mark	55 242 000	64 220 000
Summa	167 675 000	171 593 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 511	89 511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 511	89 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-85 984	-77 032
Årets avskrivning	-3 527	-8 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-89 511	-85 984
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3 527

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	654	319
Summa	654	319

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 920	145 152
Fastighetsskötsel	6 129	5 897
Försäkringspremier	62 375	60 717
Tomträtt	147 600	147 600
Bredband	16 636	16 636
Förvaltning	43 821	38 758
Summa	430 481	414 760

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2025-03-04	3,06 %		1 000 000
Nordea Hypotek	2026-10-21	2,80 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2025-10-16	2,85 %		6 000 000
Nordea Hypotek	2026-12-02	2,37 %	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek	2027-03-04	2,80 %	7 000 000	
Summa			21 000 000	21 000 000
Varav kortfristig del			14 000 000	15 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 416	34 283
Städning	0	20 551
El	24 210	23 344
Uppvärmning	246 508	213 603
Utgiftsräntor	66 196	83 570
Vatten	93 169	83 077
Bredband	238	119
Förutbetalda avgifter/hyror	753 908	763 189
Summa	1 234 645	1 221 736

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 471 541	80 471 541

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andreas Frisk
Styrelseledamot

Helén Märta Margareta Lind Jaktlund
Ordförande

Ronja Wall
Styrelseledamot

Sofia Elizabeth Thomasson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Claudio Rafael Henriksson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 12:39

DOCUMENT ID:

ryxywrmUpZe

ENVELOPE ID:

BJJwHm86Wl-ryxywrmUpZe

DOCUMENT NAME:

Brf Smålänningen 3, 769623-7838 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b2bea56e88181f0a1ca98532ef00b4f75d3e7eebb82c9b
6f69a119ff20ca59344c94018e3861e2cb45e5b2f6c5307
1ca7cb1e998001c7656969c262beed2dd8d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofia Elizabeth Thomasson [REDACTED]	Signed	22.04.2026 13:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2026 13:16	Low	IP: 62.119.15.83
2. RONJA SOFIE WALL [REDACTED]	Signed	22.04.2026 14:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2026 14:47	Low	IP: 185.40.185.133
3. Helén Märta Margareta Lind Jaktlund [REDACTED]	Signed	22.04.2026 18:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2026 18:37	Low	IP: 94.191.153.150
4. JOHN ANDREAS FRISK [REDACTED]	Signed	25.04.2026 13:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.04.2026 12:57	Low	IP: 213.89.152.30
5. CLAUDIO RAFAEL HENRIKSSON claudio@stromsonrevisio n.se	Signed	27.04.2026 09:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.04.2026 09:34	Low	IP: 194.103.192.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smålänningen 3

Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smålänningen 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel,

utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smålänningen 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dagen för min digitala underskrift

Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 12:39

DOCUMENT ID:

rk1DrXUTbx

ENVELOPE ID:

rJJvHmlaWx-rk1DrXUTbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_Brf Smålänningen 3_RÅ 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

983e4d309e0ffd62221a89efd7605fd4440ccb0863ac46d
d37941d808e45b2dc3cd000a201b08b26accdd6b5d70d
c636a864aba0b160b2affb42524057c75092

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAUDIO RAFAEL HENRIK SSON	Signed	27.04.2026 09:34	eID	Swedish BankID
claudio@stromsonrevisio n.se	Authenticated	27.04.2026 09:33	Low	IP: 194.103.192.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed