

Årsredovisning 2025

Brf Sjukhuset 3

769620-9225



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjukhuset 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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 kassa) 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 Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 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
Sjukhuset 15	2009	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 143 bostadsrätter om totalt 8 344 kvm och 3 lokaler om 193 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 537 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Olsson	Ordförande
Laszlo Bartha	Styrelseledamot
Tanja Larsson	Styrelseledamot
Tobias Lundell Jeong	Styrelseledamot
Adam Moberg	Suppleant
Anita Cristea	Suppleant
Christina Elg	Suppleant
Karl Bengt Joakim Jonsson	Suppleant
Rolf Karl Albert Berggren	Suppleant

Valberedning

Bodil Andersson
Inger Karlsson
Maria Öberg
Marie Vestholm
Tara Bolivand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-07. Omröstning om att godkänna att sopsugen avvecklas i Mörbylund.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Nya termostater alla elementen
Renovering sex hyresbadrum
- 2012** ● Elseparering, nya proppskåp med jordfelsbrytare
Ny ledbelysning alla våningsplan
Injustering värme lägenheter
Ny fjärrvärmecentral
Tilläggsisolering vinden
Renovering sexton hyresbadrum
- 2013** ● Nytt APTUS passagesystem alla portar och tvättstuga
Nytt hisspar Mörbylund 27
Renovering elva hyresbadrum
- 2014** ● Renovering tre hyresbadrum
Bauer rengingsystem för radiator- och ventslingan samt tappvatten
- 2015** ● Renovering två hyresbadrum
LED-belysning trapphus, källare och plan ett
- 2017** ● Nya fönster och balkongdörrar
- 2018** ● Komplettering LED belysning på vinden och vid portar
- 2019** ● Ny värmestyrning via givare i lägenheter. Nytt torkskåp i tvättstugan
- 2020** ● Cykelrensning och inköp av 2-vånings cykelställ
- 2021** ● Nytt hisspar Mörbylund 23
- 2022-2023** ● Komplettt stambyte inklusive badrum, avlopp och trycksatta ledningar. OVK kontroll (nov 2023)
- 2025** ● Byte IMD elmätare hela fastigheten
Byte rökgasfläktar Mörbylund 23, 25 och 27

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK kontroll

Avtal med leverantörer

Bredbandstjänster	Bredband 2 Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	NABO
El	Eon (elnät) och Fortum (elhandel)
Fjärrvärme	Norrenergi
Kabel-tv	Tele2
Lånetjänster	Nordea
Lånetjänster	SBAB
Låneupphandling	HSB Finans
Likviditetskonto (hanteras via ekonomiförvaltare Nabo)	Handelsbanken
Mätning av individuell elförbrukning	Infometric
Service Hissar	Nacka Hisservice
Service passagesystem	PM larm och Passage
Service Tvättstuga	Entema
Sophämtning	CASAB
Sophämtning (osorterat avfall)	Remondis
Städservice	Megatron Entreprenad
Teknisk fastighetsservice	CEMI
Vatten	Solör Bioenergi (på uppdrag av Danderyds Kommun)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mörbylunds Samfällighetsförening, med en andel på 31%.

Samfälligheten förvaltar trädgårdsskötsel, snöröjning/vinterskötsel, sopsug och sophämtning, parkerings administration och skötsel av garage, utomhusplatser och laddplatser.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året fokuserat på den löpande förvaltningen och genomfört flera viktiga förbättringsåtgärder i fastigheten.

Bland de tekniska insatserna gjordes ett aktivt brandskyddsarbete med en ny skyltning i fastigheten. Föreningen har bytt utrustning för individuell elmätning (IMD) i alla lägenheter samt nya rökgasfläktar på adresser Mörbylund 23, 25 och 27. Tvåårsbesiktning har genomförts efter det tidigare stambytet för att säkerställa att arbetet utförts korrekt och för att reglera eventuella garantifrågor med entreprenören. Styrelsen har även hanterat vattenskador orsakade av såväl tekniska faktorer som enskild oaktsamhet.

Styrelselokalen har fräschats upp för att användas både för styrelsearbete och som föreningens övernattningslägenhet. Föreningen har infört glasåtervinning och genomfört en extra stämma där majoriteten röstade för ett beslut om stängning av sopsugen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Per den 1 mars 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 4%.

Föreningens ekonomi har stärkts genom försäljningen av fyra tidigare hyreslägenheter. Dessa kapitaltillskott tillsammans med föreningens sparande har möjliggjort en extra amortering på 13 miljoner kronor, vilket sänker föreningens räntekänslighet och framtida räntekostnader. Som en del i den aktiva ränteförvaltningen har två lån omförhandlats till lägre räntor och flyttats från Stadshypotek till SBAB. Föreningen har även placerat likvida medel på ett sparkonto hos SBAB för att erhålla inlåningsränta.

Föreningen har erhållit ersättning från Danderyds kommun för insamling och hantering av källsorterat förpackningsavfall, innefattande metall, glas (färgat och ofärgat), pappersförpackningar samt plast.

Förändringar i avtal

Ett nytt elavtal har tecknats med Fortum Markets AB i augusti 2025. Avtalet innebär ett sänkt pris om 65 öre per kWh (tidigare 84 öre) med start den 1 februari 2026.

I syfte att optimera föreningens avtal har en upphandling av entrémattor genomförts via ekonomiförvaltare Nabo. Detta har resulterat i ett byte av leverantör till CWS Sweden AB (tidigare Elis Textil Service AB), vilket ger föreningen mer fördelaktiga priser.

Avtalet med HSB Finansstöd AB avseende föreningens låneförvaltning har löpt ut och avslutades per den 31 december 2025.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 198 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 053 003	8 810 301	7 853 920	7 389 020
Resultat efter fin. poster	-3 787 782	-3 668 045	-3 902 020	-710 381
Soliditet (%)	69	64	64	64
Yttre fond	2 434 108	2 237 108	2 040 108	1 854 671
Taxeringsvärde	194 410 000	196 971 000	196 971 000	196 971 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	929	809	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	74,3	73,0	74,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 461	12 769	12 946	12 976
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 131	10 692	10 733	10 553
Sparande / kvm totalyta, kr	202	170	49	155
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	79	61	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	101	98	88
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	49	29	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	228	188	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	3,63	3,57	1,04
Räntekänslighet (%)	11,40	13,89	16,00	16,48

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 el (totalt 390 021 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen har dolda värden i 18 hyresrätter som kan omvandlas och säljas i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	160 636 826	-	6 934 823	167 571 649
Upplåtelseavgifter	20 429 220	-	9 190 177	29 619 397
Fond, yttre underhåll	2 237 108	-	197 000	2 434 108
Balanserat resultat	-17 588 462	-3 668 045	-197 000	-21 453 507
Årets resultat	-3 668 045	3 668 045	-3 787 782	-3 787 782
Eget kapital	162 046 647	0	12 337 218	174 383 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 453 507
Årets resultat	-3 787 782
Totalt	-25 241 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 000
Balanseras i ny räkning	-25 435 289
	-25 241 289

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	9 053 004	8 810 301
Övriga rörelseintäkter	3	94 613	39 571
Summa rörelseintäkter		9 147 617	8 849 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 613 227	-3 539 378
Övriga externa kostnader	8	-425 045	-240 646
Personalkostnader	9	-279 985	-298 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 514 012	-5 117 224
Summa rörelsekostnader		-9 832 268	-9 195 789
RÖRELSERESULTAT		-684 651	-345 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130 686	7 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 233 817	-3 329 871
Summa finansiella poster		-3 103 131	-3 322 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 787 782	-3 668 045
ÅRETS RESULTAT		-3 787 782	-3 668 045

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	247 561 355	252 450 359
Markanläggningar	12	25 604	29 864
Maskiner och inventarier	13	422 092	477 388
Summa materiella anläggningstillgångar		248 009 051	252 957 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		248 009 051	252 957 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 256	68 146
Övriga fordringar	14	5 315 930	664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	146 361	190 367
Summa kortfristiga fordringar		5 480 547	259 177
Kassa och bank			
Kassa och bank		785 348	1 968 018
Summa kassa och bank		785 348	1 968 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 265 895	2 227 195
SUMMA TILLGÅNGAR		254 274 946	255 184 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 191 046	181 066 046
Fond för yttre underhåll		2 434 108	2 237 108
Summa bundet eget kapital		199 625 154	183 303 154
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 453 507	-17 588 462
Årets resultat		-3 787 782	-3 668 045
Summa ansamlad förlust		-25 241 289	-21 256 507
SUMMA EGET KAPITAL		174 383 865	162 046 647
Avsättningar			
Avsättningar		267 846	287 746
Summa avsättningar		267 846	287 746
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	52 052 000	45 772 000
Övriga långfristiga skulder		22 800	22 800
Summa långfristiga skulder		52 074 800	45 794 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 902 000	45 511 136
Leverantörsskulder		240 890	275 713
Skatteskulder		25 561	25 629
Övriga kortfristiga skulder		-4 769	6 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 384 752	1 236 309
Summa kortfristiga skulder		27 548 434	47 055 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 274 946	255 184 806

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-684 651	-345 918
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 514 012	5 117 224
	4 829 361	4 771 306
Erhållen ränta	130 686	7 744
Erlagd ränta	-3 239 522	-3 377 632
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 720 525	1 401 418
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 221 370	-45 227
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 763	-108 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 413 082	1 247 863
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-565 452	-574 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-565 452	-574 910
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	16 125 000	0
Amortering av lån	-13 329 136	-799 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 795 864	-799 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 182 670	-126 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 968 018	2 094 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	785 348	1 968 018

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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, el, 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:

Stomme och grund	0,49 - 5,00 %
Yttertak	3,08 %
Fasader	2,30 %
Fönster	1,88 %
Dörrar & portar	3,42 %
Byggnad	3,85 %
Ventilation	5,13 %
Stamledningar Värme	1,84 %
El	2,80 %
Hissar	3,69 %
Restpost	2,31 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 7,50 %

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	6 242 421	5 943 768
Hysesintäkter, bostäder	1 741 763	1 847 838
Hysesintäkter, lokaler	293 312	228 227
Övriga intäkter	121 210	91 278
Kabel-TV/Bredband	202 632	212 400
El	451 666	486 790
Summa	9 053 004	8 810 301

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	94 613	39 571
Summa	94 613	39 571

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	149 944	179 578
Besiktning och service	181 367	145 664
Städning	116 030	116 086
Trädgårdsarbete	3 043	3 459
Övrigt	40 612	60 009
Summa	490 997	504 796

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	57 575	10 586
Bostäder	15 573	13 727
Bostäder VVS	18 535	2 112
Lokaler	0	3 609
Tvättstuga	24 327	151 347
Soprum/miljöanläggning	31 589	0
Dörrar och lås/porttele	9 828	71 585
VA	8 864	12 416
Värme	8 467	1 499
Ventilation	67 384	66 151
El	13 202	18 567
Hissar	84 311	59 522
Försäkringsärende/vattenskada	27 733	0
Summa	367 387	411 121

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	696 145	676 786
Uppvärmning	866 338	858 270
Vatten	476 846	415 148
Sophämtning	103 798	104 177
Summa	2 143 127	2 054 381

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 440	99 646
Självrisker	58 300	0
Kabel-TV	58 372	66 194
Bredband	95 645	121 101
Fastighetsskatt	302 958	282 140
Summa	611 715	569 081

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	739	2 381
Övriga förvaltningskostnader	107 634	52 797
Revisionsarvoden	18 863	15 363
Ekonomisk förvaltning	219 809	170 105
Konsultkostnader	78 000	0
Summa	425 045	240 646

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	218 760	218 759
Övriga arvoden	0	14 325
Sociala avgifter	61 225	65 457
Summa	279 985	298 541

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 233 407	3 329 871
Övriga räntekostnader	410	0
Summa	3 233 817	3 329 871

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 607 567	218 089 133
Årets inköp	565 452	59 518 434
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	278 173 019	277 607 567
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 157 208	-20 099 540
Årets avskrivning	-5 454 456	-5 057 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 611 664	-25 157 208
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	247 561 355	252 450 359
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 897 629</i>	<i>63 897 629</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 695 000	105 053 000
Taxeringsvärde mark	75 715 000	91 918 000
Summa	194 410 000	196 971 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 250	85 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 250	85 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 386	-51 126
Årets avskrivning	-4 260	-4 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 646	-55 386
Utgående restvärde enligt plan	25 604	29 864

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 273 532	1 273 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 273 532	1 273 532
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-796 144	-740 848
Årets avskrivning	-55 296	-55 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-851 440	-796 144
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	422 092	477 388

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 930	664
Övriga fordringar	5 310 000	0
Summa	5 315 930	664

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 475	33 284
Fastighetsskötsel	-34 799	0
Städning	0	-0
Försäkringspremier	34 797	29 653
Kabel-TV	14 525	14 593
Bredband	35 282	24 320
Förvaltning	86 082	88 518
Summa	146 361	190 367

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-30	3,72 %		19 199 212
Stadshypotek	2025-12-30	4,00 %		25 982 924
Nordea Hypotek AB	2027-11-17	2,81 %	13 500 000	13 500 000
SBAB	2026-11-27	3,26 %	20 482 000	20 691 000
SBAB	2027-03-16	3,66 %	11 790 000	11 910 000
SBAB	2026-12-22	2,37 %	5 300 000	
SBAB	2028-11-22	2,89 %	26 882 000	
Summa			77 954 000	91 283 136
Varav kortfristig del			25 902 000	45 511 136

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 309 000 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	8 765	4 090
El	72 731	71 867
Uppvärmning	104 924	109 753
Utgiftsräntor	45 793	51 498
Vatten	120 813	0
Löner	218 760	218 760
Bredband	0	240
Sociala avgifter	68 734	68 734
Förutbetalda avgifter/hyror	710 232	677 367
Beräknat revisionsarvode	34 000	34 000
Summa	1 384 752	1 236 309

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	110 183 000	77 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I syfte att trygga föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet beslutade styrelsen om en justering av årsavgifterna med 2 %, vilket trädde i kraft den 1 mars 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Olsson
Ordförande

Laszlo Bartha
Styrelseledamot

Tanja Larsson
Styrelseledamot

Tobias Lundell Jeong
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
Revisor

Verifikat

Titel: Brf Sjukhuset 3, 769620-9225 - Arsredovisning 2025-12-31

ID: 093aee10-1d67-11f1-946e-6969335b8d35

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-11

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 7696209225

Tanja Nicole Larsson

tanjanicole@gmail.com

Signerat: 2026-03-11 17:34 BankID TANJA LARSSON

Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 7696209225

Laszlo Bartha

laszlo.bartha.55@gmail.com

Signerat: 2026-03-16 10:39 BankID LASZLO BARTHA

Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 7696209225

Sven Anders Olsson

anders.s.olsson@gmail.com

Signerat: 2026-03-11 20:07 BankID ANDERS OLSSON

Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 7696209225

Lars Tobias Lundell Jeong

lundell.tobias@gmail.com

Signerat: 2026-03-16 12:03 BankID TOBIAS LUNDELL

JEONG

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Sjukhuset 3, 769620-9225 - Arsredovisning 2025-12-31_20260311161205.pdf	635.2 kB	fb8b c531 fcca 0232 1941 dcba 2940 4e45 c2e4 ae24 0687 abed 0fcb 2277 a1e2 9f3d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-11	17:26	Skapat via API.
2026-03-11	17:34	Signerat Tanja Nicole Larsson, Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 Genomfört med: BankID av TANJA LARSSON. IP: 192.44.242.18
2026-03-11	20:07	Signerat Sven Anders Olsson, Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 Genomfört med: BankID av ANDERS OLSSON. IP: 109.238.132.70
2026-03-16	10:39	Signerat Laszlo Bartha, Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 Genomfört med: BankID av LASZLO BARTHA. IP: 109.238.132.106
2026-03-16	12:03	Signerat Lars Tobias Lundell Jeong, Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 Genomfört med: BankID av TOBIAS LUNDELL JEONG. IP: 109.238.132.226

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3,
769620-9225**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sjukhuset 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret 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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Sjukhuset 3**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 82353d30-2130-11f1-946e-6969335b8d35

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-16

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 7696209225

Andersson Sverker

info@ravisor.se

Signerat: 2026-03-16 13:14 BankID Clas Ingemar Sverker Andersson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
093aee10-1d67-11f1-946e-6969335b8d35-signerat.pdf	1.0 MB	4c33 1f75 b609 a04d 41b6 d140 d5cb 592a 0d6c d57f 04b3 1362 09a6 67de b569 e70a
RB Sjukhuset 3_20260316120555.pdf	116.9 kB	14d3 660d a557 4077 dc60 26ec 7fa6 652d 2783 63bb 59e7 2741 9a10 2ce8 a6f5 6c42

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-16	13:06	Skapat via API.
2026-03-16	13:14	Signerat Andersson Sverker, Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 Genomfört med: BankID av Clas Ingemar Sverker Andersson. IP: 194.179.134.194

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

