

Årsredovisning 2025

Brf Årby nr 3

718000-0395



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Årby nr 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Navigatören 4	1966	Eskilstuna

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus innehållande 80 bostadsrätter och 1 lokal på adressen Fristadsgatan 8A-8D i Eskilstuna. Byggnaderna uppfördes år 1964 och har värdeår 1964.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Eskilstuna kommun. Nuvarande avtal löper till och med 2033-06-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 571 kvm, varav 5 502 kvm utgörs av lägenhetsyta och 69 kvm utgörs av lokal- och garageyta.

Lägenhetsfördelning

3 st	1 rum och kök
37 st	2 rum och kök
37 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Föreningen innehar 5 st garage och 37 st parkeringsplatser. Föreningens lokal disponeras som styrelserum.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. (Observera att det kollektiva bostadsrättstillägget ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-15 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Håkan Thuresson	Ordförande
Arja Trailovic	Styrelseledamot
Emanuel Sundaranathan	Styrelseledamot
Stig Fröjdfeldt	Styrelseledamot
Manal Syam	Suppleant
Sfhat Solomon	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Ibrahim Zec.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Katarina Bok valts, med Leena Aro som revisorssuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utfört underhåll

- 2004 ● Utbyte av tvättutrustning
- 2005 ● Hiss- och balkongrenovering
- 2008 ● Mark- och gårdsarbeten
- 2009 ● Utbyte av tvättutrustning
- 2010 ● Stamrenovering
- 2011-2012 ● Installation av frånluftvärmepump
- 2012 ● Utbyte av tvättutrustning
- 2013 ● Byte av 5 stycken garageportar
- 2014 ● Byte av ytterbelysning (led-lampor)
- 2015 ● Installation av tak på piskbalkonger
- 2016 ● Tillverkning och montering av nya entrédörrar
Byte av frånluftfläktar och värmeväxlare
- 2017 ● Installation av nytt elektriskt tvättstugebokningssystem
- 2018-2019 ● Omläggning av yttertak
- 2020 ● Fasadtvättning och montering av nytt smidesstaket
Utbyggnad RCO på fyra portar och utbyte av befintliga trapphusarmaturer till LED
- 2021 ● Utbyte av 2 stycken tvättmaskiner
- 2022 ● Inköp och installation av 1 st tvättmaskin
Installation av undertrycksförgasare
Byte av 2 st cirkulationspumpar
- 2023 ● Anläggning av ny parkering 9 st platser
Nytt staket
Injustering av luftflöde Fristadsgatan 8 A-D
- 2024 ● Injustering av luftflöde Fristadsgatan 8 B
Byte av armaturer
- 2025 ● Byte av armaturer till LED-belysning med rörelsesensorer

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av tvättstuga och soprum

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2 AB
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	J&C Bygg och Fastighets AB
Lokalvård	Asteri Facility Solution AB
Snöröjning	Terra AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Föreningen har under räkenskapsåret löst ett fastighetslån hos Stadshypotek om 383 tkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 6% per 2025-01-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 257 tkr och planerat underhåll för 63 tkr.

De planerade underhållet bestod av byte av armaturer till LED-belysning med rörelsesensorer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor).

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 431 315	3 213 855	3 103 964	3 037 058
Resultat efter fin. poster	242 350	388 453	156 649	509 366
Soliditet (%)	62	58	55	54
Yttre fond	2 316 585	2 109 880	2 151 963	1 901 963
Taxeringsvärde	74 746 000	67 146 000	67 146 000	67 146 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	565	544	535
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	94,6	96,5	96,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	524	621	642	666
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	518	614	634	658
Sparande / kvm totalyta, kr	94	117	120	126
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	26	24	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	105	90	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	47	46	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	178	160	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,45	1,45	1,45
Räntekänslighet (%)	0,87	1,10	1,18	1,25

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	517 873	-	-	517 873
Fond, yttre underhåll	2 109 880	-	206 705	2 316 585
Balanserat resultat	2 582 199	388 453	-206 705	2 763 947
Årets resultat	388 453	-388 453	242 350	242 350
Eget kapital	5 598 405	0	242 350	5 840 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 763 947
Årets resultat	242 350
Totalt	3 006 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 125
Balanseras i ny räkning	2 819 422
	3 006 297

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	3 431 315	3 213 855
Övriga rörelseintäkter	3	37 135	70 563
Summa rörelseintäkter		3 468 450	3 284 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 671 682	-2 379 216
Övriga externa kostnader	9	-173 735	-180 320
Personalkostnader	10	-93 187	-84 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 392	-217 392
Summa rörelsekostnader		-3 155 996	-2 861 694
RÖRELSERESULTAT		312 454	422 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 491	16 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-71 595	-50 871
Summa finansiella poster		-70 104	-34 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		242 350	388 453
ÅRETS RESULTAT		242 350	388 453

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	3 186 690	3 356 862
Markanläggningar	13	493 211	540 431
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 679 901	3 897 293
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		325 000	325 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 004 901	4 222 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 817	37 875
Övriga fordringar	16	4 361	8 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	309 564	274 442
Summa kortfristiga fordringar		334 742	321 154
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 136 140	5 105 752
Summa kassa och bank		5 136 140	5 105 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 470 882	5 426 906
SUMMA TILLGÅNGAR		9 475 783	9 649 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		517 873	517 873
Fond för yttre underhåll		2 316 585	2 109 880
Summa bundet eget kapital		2 834 458	2 627 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 763 947	2 582 199
Årets resultat		242 350	388 453
Summa fritt eget kapital		3 006 297	2 970 652
SUMMA EGET KAPITAL		5 840 755	5 598 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 598 000	1 207 076
Summa långfristiga skulder		1 598 000	1 207 076
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 287 076	2 212 800
Leverantörsskulder		234 685	116 690
Skatteskulder		9 734	12 405
Övriga kortfristiga skulder		91 428	91 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	414 106	410 395
Summa kortfristiga skulder		2 037 029	2 843 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 475 783	9 649 199

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 454	422 724
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	217 392	217 392
Erhållen ränta	1 491	16 600
Erlagd ränta	-78 296	-44 691
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	453 041	612 025
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 588	-4 549
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 736	-127 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	565 188	479 894
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-534 800	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-534 800	-112 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	30 388	367 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 105 752	4 737 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 136 140	5 105 752

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årby nr 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 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	50 år
Om- och tillbyggnad före 2014	10-30 år
Markanläggningar	20 år

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 161 741 (1 161 741) kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 295 647	3 106 926
Hysesintäkter, garage	21 000	18 000
Hysesintäkter, p-platser	92 400	69 800
Hysesintäkter, förråd	4 800	4 800
Övriga intäkter	9 236	0
Pant- och överlåtelseavgifter	8 232	14 329
Summa	3 431 315	3 213 855

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	4 600
Övriga intäkter	3 385	0
Försäkringsersättning	33 750	65 963
Summa	37 135	70 563

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	151 860	149 472
Städning	47 408	45 372
Besiktning och service	71 146	65 831
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 320
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	74 974	50 836
Avtal skadedjurskontroll	2 494	0
Summa	347 882	313 831

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	96 967	94 498
Reparation försäkringskada	160 070	0
Summa	257 037	94 498

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	43 295
Planerat underhåll installationer	63 125	0
Summa	63 125	43 295

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	164 521	142 631
Uppvärmning	681 495	585 493
Vatten	302 443	262 726
Sophämtning	95 305	96 965
Summa	1 243 764	1 087 815

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 854	112 405
Självrisker	0	96 520
Tomträttsavgälder	325 552	325 552
TV/Bredband	176 088	173 440
Fastighetsskatt och avgift	139 380	131 860
Summa	759 874	839 777

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	2 938	0
Förbrukningsmaterial	2 705	11 691
Övriga förvaltningskostnader	28 188	13 398
Juridiska kostnader	2 875	0
Revisionsarvoden	4 500	4 000
Ekonomisk förvaltning	108 762	104 260
Pant- och överlåtelsekostnad	8 232	14 329
It-tjänster	3 360	1 478
Serviceavgift branschorganisation	7 150	7 150
Bankkostnader	4 901	4 265
Övriga externa tjänster	125	19 750
Summa	173 735	180 320

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 000	70 000
Sociala avgifter	13 187	14 766
Summa	93 187	84 766

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	71 595	50 239
Övriga räntekostnader	0	632
Summa	71 595	50 871

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 274 058	12 274 058
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 274 058	12 274 058
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 917 196	-8 747 024
Årets avskrivning	-170 172	-170 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 087 368	-8 917 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 186 690	3 356 862
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>625 000</i>	<i>625 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 063 000	45 063 000
Taxeringsvärde mark	20 683 000	22 083 000
Summa	74 746 000	67 146 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	944 252	944 252
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	944 252	944 252
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-403 821	-356 601
Årets avskrivning	-47 220	-47 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-451 041	-403 821
Utgående restvärde enligt plan	493 211	540 431

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 460	316 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 460	316 460
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-316 460	-316 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-316 460	-316 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	325 000	325 000
Summa	325 000	325 000

Handelsbanken fonder Multi Asset 25
Antal: 2 305 stycken
Marknadsvärde: 444 480 kronor

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 301	8 837
Övriga fordringar	60	0
Summa	4 361	8 837

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 147	13 775
Försäkringspremier	114 555	108 595
TV/Bredband	44 144	43 646
Tomträtt	81 388	81 388
Ekonomisk förvaltning	28 330	27 038
Summa	309 564	274 442

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	-	-	0	382 800
Stadshypotek AB	2026-03-30	1,46 %	1 207 076	1 259 076
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,00 %	1 678 000	1 778 000
Summa			2 885 076	3 419 876
Varav kortfristig del			1 287 076	2 212 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 225 076 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 363	0
El	15 422	17 337
Uppvärmning	77 481	68 155
Utgiftsräntor	2 937	9 638
Vatten	24 034	22 339
Sophantering	7 114	8 171
Förutbetalda avgifter/hyror	284 755	284 755
Summa	414 106	410 395

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 924 100	5 924 100

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Estkilstuna 2026-04-15

Ort och datum

Arja Trailovic

Arja Trailovic
Styrelseledamot

Emanuel Sundaranathan

Emanuel Sundaranathan
Styrelseledamot

Stig Fröjdfeldt

Stig Fröjdfeldt
Styrelseledamot

Håkan Thuresson

Håkan Thuresson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats *2026-03-23*

Katarina Bok

Katarina Bok
Internrevisor

Revisionsberättelse

Efter granskning av räkenskaper och förvaltning av Bostadsrättsföreningen Årby Nr 3 avseende verksamhetsåret 2025 får jag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen och godkänner föreslagen resultatdisposition samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Eskilstuna 23/3 - 2026

..... Katarina Bok