

Årsredovisning 2025

Brf Utö 3

769625-3389



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utö 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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-25 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 Utö 3	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 21 hyreslägenheter och 125 bostadsrätter om totalt 12 076 kvm och 3 lokaler om 107 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Ahlström	Ordförande
Ywonne Hörnlund	Styrelseledamot
Andreas Lyrestrand	Styrelseledamot
Jörgen Per Kvarnqvisth	Styrelseledamot
Khosrow Afrasiabi	Styrelseledamot
Maria Blonde Andersson	Styrelseledamot
Nadoa Taba	Styrelseledamot
Annakaisa Danielsson	Suppleant
Susanne Perlman	Suppleant

Valberedning

Erik Kyhlberg
Jaanika Kvarnqvisth

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2010	● Stambyte (År 2060 relining)
2017	● Fönsterbyte (År 2067 byte) Ombyggnation - ny tvättstuga Ny dränering
2018	● Ommålning källare
2019	● Byte av elstolpar för motorvärmare Byte av inpasseringssystem
2020-2021	● Nya hissar (År 2050 byte) Målning entréer & trapphus
2023	● Stamspolning Installation Brand- & Kameraövervakning Nya balkonger inkl inglasning (År 2070 byte)
2024	● Takrenovering hus 1 & 2 (År 2055 byte) Samtliga lås till gemensamma utrymmen moderniserade 9 laddplatser för bil etablerades
2025	● Ny lekplats etablerad Takrenovering hus 3 & 4 (År 2055 byte)

Planerade underhåll

2026-2027	● Elstambyte
------------------	--------------

Avtal med leverantörer

Ed's Städfirma & Byggtjänst AB	Städning
Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	Leif Lindvall
Internet/TV	OwnIT
Markskötsel & Snöskottning	Hus & Villa trädgård
Ramavtal elektrikutjänt	Electro Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens underhållsplan samt därutöver övriga behov utgör grunden för styrelsens pro-aktiva arbete.

Styrelsen informerar medlemmarna regelbundet via Infobrev om pågående och kommande verksamhet.

Föreningen har även en facebook sida för medlemmar där information utbyts.

Föreningen har också en aktiv och kompetent trädgårdsgrupp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Styrelsen har ökat fokus på extraamortering då räntekostnader är en signifikant kostnad.

Närmast större planerade underhållsåtgärd är elstambyte där ekonomiska medel är avsatta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 189 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 239 257	10 227 053	9 872 422	9 383 000
Resultat efter fin. poster	-6 378 154	-3 787 463	-5 157 749	-4 851 605
Soliditet (%)	65	64	63	62
Yttre fond	3 556 533	2 633 016	1 698 483	1 100 000
Taxeringsvärde	234 092 000	243 916 000	243 916 000	243 916 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	724	701	664
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	71,2	71,7	70,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 031	8 702	8 896	9 617
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 656	7 176	7 336	7 872
Sparande / kvm totalyta, kr	-17	89	15	82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	15	22	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	154	147	171	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	25	71	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	187	264	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,97	2,15	1,76
Räntekänslighet (%)	11,23	12,02	12,68	-

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.

Upplysning vid förlust

Efter avskrivningar uppgår årets förlust till cirka 72 000kr. Förlusten är främst relaterad till ökade energikostnader. Se Not.20 för kompletterande information.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	156 599 300	-	3 634 000	160 233 300
Upplåtelseavgifter	41 516 109	-	4 951 000	46 467 109
Fond, yttre underhåll	2 633 016	-	923 517	3 556 533
Balanserat resultat	-37 065 869	-3 787 463	-923 517	-41 776 849
Årets resultat	-3 787 463	3 787 463	-6 378 154	-6 378 154
Eget kapital	159 895 093	0	2 206 846	162 101 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-41 776 849
Årets resultat	-6 378 154
Totalt	-48 155 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-250 062
Balanseras i ny räkning	-47 904 941
	-48 155 003

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	10 239 257	10 227 053
Övriga rörelseintäkter	3	31 110	-14 638
Summa rörelseintäkter		10 270 367	10 212 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 048 940	-6 106 041
Övriga externa kostnader	9	-796 426	-691 718
Personalkostnader	10	-786 222	-389 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 911 063	-4 692 196
Summa rörelsekostnader		-14 542 651	-11 879 158
RÖRELSERESULTAT		-4 272 284	-1 666 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134 859	516 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 240 729	-2 637 636
Summa finansiella poster		-2 105 870	-2 120 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 378 154	-3 787 463
ÅRETS RESULTAT		-6 378 154	-3 787 463

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	235 871 602	238 629 937
Maskiner och inventarier	13	0	32 530
Pågående projekt	14	1 357 346	2 384 370
Summa materiella anläggningstillgångar		237 228 948	241 046 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		237 228 948	241 046 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 065	158 242
Övriga fordringar	15	748	-167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	477 324	431 944
Summa kortfristiga fordringar		528 137	590 019
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 617 330	9 272 060
Summa kassa och bank		10 617 330	9 272 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 145 467	9 862 079
SUMMA TILLGÅNGAR		248 374 414	250 908 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 700 409	198 115 409
Fond för yttre underhåll		3 556 533	2 633 016
Summa bundet eget kapital		210 256 942	200 748 425
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-41 776 849	-37 065 869
Årets resultat		-6 378 154	-3 787 463
Summa ansamlad förlust		-48 155 003	-40 853 332
SUMMA EGET KAPITAL		162 101 939	159 895 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 146 353	71 403 844
Övriga långfristiga skulder		20 968	0
Summa långfristiga skulder		31 167 321	71 403 844
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	51 948 335	16 020 250
Leverantörsskulder		939 796	1 503 467
Skatteskulder		529 764	508 294
Övriga kortfristiga skulder		-5 791	324 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 693 051	1 253 036
Summa kortfristiga skulder		55 105 155	19 609 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 374 414	250 908 916

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 272 284	-1 666 743
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 911 063	4 692 196
	1 638 778	3 025 453
Erhållen ränta	134 859	516 916
Erlagd ränta	-2 247 634	-2 637 008
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-473 996	905 361
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 882	-138 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-426 004	209 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-838 118	976 366
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 093 174	-2 456 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 093 174	-2 456 752
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 585 000	5 200 000
Amortering av lån	-4 329 406	-1 949 648
Depositioner	20 968	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 276 562	3 250 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 345 270	1 769 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 272 060	7 502 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 617 330	9 272 060

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utö 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, 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	1,00 - 5,00 %
Hissar	3,33 %
Balkonger	4,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Restpost	4,00 %
Yttertak	2,50 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %

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	7 402 166	7 273 538
Hysesintäkter, bostäder	2 218 561	2 391 998
Hysesintäkter, lokaler	199 584	194 948
Hysesintäkter, p-platser	351 765	332 179
Kabel-TV/Bredband	16 938	18 288
Övriga intäkter	22 058	14 523
El	28 185	1 579
Summa	10 239 257	10 227 053

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	-1
Erhållna bidrag	26 280	0
Övriga intäkter	-240	0
Övriga rörelseintäkter	5 065	-14 637
Summa	31 110	-14 638

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	94 443	86 865
Besiktning och service	299 974	301 714
Städning	173 647	149 876
Trädgårdsarbete	376 468	200 456
Övrigt	110 803	115
Snöskottning	71 976	103 799
Summa	1 127 310	842 825

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	80 475	88 527
Bostäder	0	67 678
Bostäder VVS	27 583	40 731
Tvättstuga	11 082	0
Dörrar och lås/porttele	328 315	198 398
VA	37 920	7 787
Värme	71 135	121 613
Ventilation	0	295
El	271 522	99 007
Kabel-tv/bredband	6 620	0
Hissar	33 626	219 357
Tak	0	5 304
Gård/markytor	7 796	10 669
Försäkringsärende/vattenskada	26 462	147 859
Temp. rep und eller projekt	0	8 625
Summa	902 535	1 015 849

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	76 966	0
Tvättstuga	64 849	137 809
Garage och p-platser	108 247	0
Summa	250 062	137 809

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	285 472	187 736
Uppvärmning	1 928 437	1 786 623
Vatten	785 323	305 856
Sophämtning	456 568	424 396
Summa	3 455 801	2 704 610

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 206	147 308
Självrisker	0	26 724
Tomträttsavgälder	775 300	775 300
Kabel-TV	49 592	48 836
Bredband	155 100	149 640
Fastighetsskatt	271 035	257 140
Summa	1 313 233	1 404 948

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 926	3 969
Övriga förvaltningskostnader	344 685	368 726
Juridiska kostnader	128 058	111 330
Revisionsarvoden	47 425	51 168
Ekonomisk förvaltning	158 333	156 525
Konsultkostnader	114 000	0
Summa	796 426	691 718

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden*	606 000	306 000
Sociala avgifter	180 222	83 203
Summa	786 222	389 203

För 2025 avser 300 000 upplupet styrelsearvode

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 231 124	2 626 235
Övriga räntekostnader	9 605	11 401
Summa	2 240 729	2 637 636

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 406 974	253 293 232
Årets inköp	3 120 198	25 113 742
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	281 527 172	278 406 974
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 777 037	-35 245 233
Årets avskrivning	-5 878 533	-4 531 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 655 570	-39 777 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	235 871 602	238 629 937
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 804 000	144 460 000
Taxeringsvärde mark	87 288 000	99 456 000
Summa	234 092 000	243 916 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	801 964	801 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	801 964	801 964
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-769 434	-609 042
Årets avskrivning	-32 530	-160 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-801 964	-769 434
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	32 530

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	2 384 370	25 041 360
Årets investeringar	2 277 225	2 829 039
Omfört till Byggnad	-3 304 249	-25 486 029
Summa pågående arbeten	1 357 346	2 384 370

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 652	737
Övriga fordringar	-904	-904
Summa	748	-167

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 536	81 851
Fastighetsskötsel	0	2 433
Försäkringspremier	0	62 206
Kabel-TV	12 511	12 398
Tomträtt	193 825	193 825
Bredband	0	39 643
Förvaltning	41 452	39 588
Summa	477 324	431 944

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-02-12	2,52 %	875 000	4 000 000
SBAB	2029-05-11	3,68 %	18 819 000	19 311 000
SBAB	2026-02-16	2,52 %	21 590 745	21 653 151
Stadshypotek	2026-04-30	0,76 %	18 940 590	19 440 590
SBAB	2026-05-12	2,52 %	10 875 000	10 925 000
SBAB	2028-05-19	3,71 %	11 994 353	12 094 353
Summa			83 094 688	87 424 094
Varav kortfristig del			51 948 335	16 020 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 688 328 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 301	41 410
Städning	11 831	11 357
El	24 421	16 874
Uppvärmning	268 524	243 747
Utgiftsräntor	24 914	31 819
Vatten	66 544	59 686
Upplupna arvoden	300 000	0
Uppl lagst sociala avg	94 260	0
Förutbetalda avgifter/hyror	846 256	848 143
Summa	1 693 051	1 253 036

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	105 700 000	105 700 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I syfte att mitigera ökade energikostnader har beslut fattats avseende avgiftshöjning med 2% från och med 2026-05-01. I syfte att energieffektivisera har föreningen installerat snålspolande munstycken i samtliga kranar vilket beräknas spara drygt 20% vattenkonsumtion. Föreningen har även extraamorterat 875 000kr under första kvartalet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Stockholm

Andreas Lyrestrand
Styrelseledamot

Håkan Ahlström
Ordförande

Jörgen Per Kvarnqvisth
Styrelseledamot

Khosrow Afrasiabi
Styrelseledamot

Maria Blonde Andersson
Styrelseledamot

Nadoa Taba
Styrelseledamot

Ywonne Hörnlund
Styrelseledamot

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 11:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:06

DOCUMENT ID:

Hke8_tMj0We

ENVELOPE ID:

rJlutzsCZe-Hke8_tMj0We

DOCUMENT NAME:

Brf Utö 3, 769625-3389 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

1d386c18d5082af7d53191a8bbc914d94b2d32bfb2ab86
b3628d378176c7b0a246806af387f1ababa9271aa6fb93
982f18de80caea2d89afe3411fc16f4cc35f

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. YVONNE HÖRNLUND ywonne.hornlund@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:17 08.05.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.109.43
2. HÅKAN AHLSTRÖM hakan.l.ahlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:17 08.05.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.148.233
3. Jörgen Jacky Kvarnqvisth jorgen.kvarnqvisth@hotmail.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:44 08.05.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.227
4. NADOA TABA tabanadoa@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 18:54 08.05.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.33.162
5. KHOSROW AFRASIABI khosrow999@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 19:28 09.05.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.33.134
6. Andreas Robin Lyrestrand andreas.lyrestrand@outlook.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 22:20 09.05.2026 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.33.188
7. MARIA BLONDE ANDERSSON m.blonde.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 23:20 10.05.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.33.133
8. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:30 11.05.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

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

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