

Årsredovisning
för
Brf Majtalaren 3
769602-1877

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Majtalaren 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegänsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag, d v s en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Föreningens fastighet Majtalaren 11 färdigställdes 1935. Värdeår är 1953. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2736 kvm varav 2524 kvm utgör lägenhetsyta och 212 kvm utgör lokalyta. Föreningen består av 54 medlemslägenheter. Tomten är 1093 kvm, fastighetens mark innehas med äganderätt och inkluderar 6 st parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Energideklarationen är giltig till och med 2032-05-03.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Princip Redovisning AB och den tekniska förvaltningen av Driftia AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-27 haft följande sammansättning:

Karl Samuelsson	Ordförande
Jessica Virgin	Ledamot
Jonas Bedinger	Ledamot
Anders Malmfält	Ledamot
Agneta Reuss	Ledamot
William Wahren	Ledamot
Mats Linder	Ledamot (<i>Ledamot sedan extra årsstämman 2025-11-21</i>)

Styrelsen har under året haft 12(11) protokollförda möten samt kontinuerlig kontakt i flertalet föreningsangelägenheter.

Vid årsstämman valdes KPMG AB till revisor.

Vid extra föreningsstämma 2025-11-21 valdes Azets Revision & Rådgivning AB till revisor som ersättning för KPMG AB

Gjorda renoveringar/underhåll

Renovering badrumsstammar	1999-2000
Byte av elstigare, 3-fas el installerat i fastigheten	2004
Byte av stammar (partiellt)	2007
Byte av stammar (ej tid bytta)	2010-2011
Underhåll fönster	2012
Ny undercentral	2015
Anläggning cykelparkering	2015
Renovering hiss	2016
Anläggning nytt sophanteringssystem	2016
Underhåll tak	2018
Besiktning och spolning av horisontell stam	2019
Stambyte horisontella avloppsstammar i kallarplanet	2021
Iordningsställande av cykelrum	2021
Renovering piskbalkong	2022
Anläggning utökad avfallshantering	2023
Underhåll tak	2023
Underhåll/reparation samtliga maskiner i tvättstugan	2023

Föreningen har en underhållsplan för åren 2020-2031.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari: Brandskyddsskontroll genomförd utan anmärkningar.

Februari: Föreningens lån lades om.

Mars: Ändringen till korrekta lägenhetsnummer genomförd.

Maj: Renovering av plattsättningen på baksidan genomförs. Krisinformation skickas ut till medlemmarna. Årsstämma med val av nya styrelsemedlemmar.

Juli: Idegranar planterades runt sopkärnen

Augusti: Offertarbete kring takrenovering återupptas. Lokalen i källaren får en ny hyresgäst.

September: Rensning av cyklar påbörjas och genomförs sedan framgångsrikt under året.

Fastränteplacering av delar av föreningens kassa genomfördes.

Oktober: Beslut om avgiftshöjning med 4% från den 2026-01-01.

November: Extra föreningsstämma. Vid den extra stämman beslutas om byte av revisor till Azets pga att KPMG ej hanterar bostadsrättsföreningar längre, att taket byts till plåt från skiffer och att styrelsen får mandat att driva processen om omvandling av lokal till bostadsrätt vidare. Mats Linder väljs in i styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 72 samt vid årets slut 72. Under året har 8 st överlåtelser skett. Stadgeenlig överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut.

Den kommunala fastighetsavgiften är högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Föreningen upplåter 5 lokaler med hyresrätt varav samtliga är uthyrda. Verksamhet i lokalerna bedrivs av följande:

Verksamhet	Yta kvm	Kontraktets löptid
Firma Entropy AB	74	2026-07-31
Vakant	8	-
Ingvar Storm	30,5	2027-10-31
Xu Kun	12	2026-06-30
Jakob Solberg	64	2027-04-30

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 173	2 137	1 890	1 725
Resultat efter finansiella poster	-84	315	50	-634
Soliditet (%)	77	77	77	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	686	671	583	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 826	2 858	2 890	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 037	3 071	3 106	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	226	159	0
Räntekänslighet (%)	4	5	5	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	221	203	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	79	77	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett positivt kassaflöde och gör ett bra resultat om man tar hänsyn till det bokföringsmässiga avskrivningarna.

Det negativa resultatet kommer därför inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 257 787	10 448 234	2 250 251	-6 244 980	314 668	29 025 960
Disposition av föregående års resultat:			581 000	-266 332	-314 668	0
Årets resultat					-84 014	-84 014
Belopp vid årets utgång	22 257 787	10 448 234	2 831 251	-6 511 312	-84 014	28 941 946

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 511 312
årets förlust	-84 014
	-6 595 326

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	260 976
i ny räkning överföres	-6 856 302
	-6 595 326

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 173 293	2 136 767
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 173 293	2 136 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 215 458	-1 164 473
Övriga externa kostnader	4	-160 165	-150 389
Personalkostnader	5	-76 445	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-650 560	-298 170
Summa rörelsekostnader		-2 102 628	-1 691 884
Rörelseresultat		70 665	444 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 362	12 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-165 041	-142 826
Summa finansiella poster		-154 679	-130 215
Resultat efter finansiella poster		-84 014	314 668
Resultat före skatt		-84 014	314 668
Årets resultat		-84 014	314 668

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 345 968	35 996 528
Summa materiella anläggningstillgångar		35 345 968	35 996 528
Summa anläggningstillgångar		35 345 968	35 996 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		377 708	378 483
Övriga fordringar		119	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 485	460
Summa kortfristiga fordringar		461 312	379 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 666 460	1 209 664
Summa kassa och bank		1 666 460	1 209 664
Summa omsättningstillgångar		2 127 772	1 588 668
SUMMA TILLGÅNGAR		37 473 740	37 585 196

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 706 021	32 706 021
Fond för yttre underhåll		2 831 251	2 250 251
Summa bundet eget kapital		35 537 272	34 956 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 511 313	-6 244 981
Årets resultat		-84 014	314 668
Summa fritt eget kapital		-6 595 327	-5 930 313
Summa eget kapital		28 941 945	29 025 959
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		2 800	22 800
Summa långfristiga skulder		2 800	22 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 664 376	7 752 032
Förskott från kunder		0	2 041
Leverantörsskulder		93 180	129 186
Skatteskulder		6 743	8 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	764 696	645 091
Summa kortfristiga skulder		8 528 995	8 536 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 473 740	37 585 196

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		70 666	444 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		650 560	298 170
Erhållen ränta		10 130	12 151
Erlagd ränta		-163 203	-137 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		568 153	618 007
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		775	7 422
Förändring av kortfristiga fordringar		-82 851	9 653
Förändring av leverantörsskulder		-36 006	13 373
Förändring av kortfristiga skulder		94 382	14 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		544 453	662 801
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-87 656	-87 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-87 656	-87 656
Årets kassaflöde		456 797	575 145
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 209 664	634 518
Likvida medel vid årets slut		1 666 461	1 209 663

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

I och med övergången till BFNAR 2012:1 har byggnaden indelats i komponenter och komponentsavskrivning införts.

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Anläggningstillgångar

Stomme & Grund	70 år
Stamledning värme	40 år
Stamledning VA	36 år
Fasad	3 år
Fönster	3 år
Yttertak	2 år
El	29 år
Balkong	10 år
Ventilation	10 år
Hiss	16 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 651 609	1 612 284
Hysesintäkter lokaler	273 777	272 962
Debiterad fastighetsskatt lokaler	7 143	9 526
Hysesintäkter parkeringsplatser	144 000	142 800
Intäkter bredbandsavgift	81 000	80 190
Avgift andrahandsupplåtelser	0	5 970
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	14 300	8 617
Påminnelseavgifter	1 500	1 920
Övriga rörelseintäkter	-34	2 497
	2 173 295	2 136 766

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för bredband/kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	67 624	59 067
Snöröjning/sandning	28 379	28 263
Trädgårdsskötsel	76 953	32 942
Städning	49 778	51 833
Hiss	20 756	15 469
Reparationer	22 585	42 612
Elförbrukning	55 664	49 785
Fjärrvärme	513 707	453 009
Vatten/avlopp	141 168	95 787
Sophämtning/renhållning	40 996	32 169
Fastighetsförsäkring	3 920	44 296
Kabel-TV/Bredband	85 952	106 681
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	107 976	102 620
Övriga fastighetskostnader	0	28 690
Obligatorisk vent.kontr	0	21 250
	1 215 458	1 164 473

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Överlåtelse-/pantnoteringsavg mm	26 670	16 158
Arvode ekonomisk förvaltning Princip Redovisning	68 712	70 718
Bankkostnader	4 839	4 628
Övriga externa kostnader	18 341	21 761
Revisionsarvode	27 250	26 250
Medlems-/styrelsemöte	13 753	10 875
Konsultarvoden	600	0
	160 165	150 390

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 5 Styrelsearvode

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	59 998	60 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 447	18 852
Totala arvoden och sociala kostnader	76 445	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	44 985 006	44 985 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 985 006	44 985 006
Ingående avskrivningar	-8 988 477	-8 690 307
Årets avskrivningar	-650 560	-298 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 639 037	-8 988 477
Utgående redovisat värde	35 345 969	35 996 529
Taxeringsvärden byggnader	43 488 000	37 460 000
Taxeringsvärden mark	87 000 000	93 000 000
	130 488 000	130 460 000

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentsavskrivning införts. Vilket inneburit ökad kostnad för avskrivningar jämfört med f.g. år.

Not 7 Räntekostnader/ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader kreditinstitut	164 959	142 731
Räntekostnader leverantörsskulder	0	64
Räntekostnader skattekonto	82	31
Ränteintäkter bank	-10 362	-12 611
	154 679	130 215

Not 8 Skulder kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek villkorsändr.dag 26-03-03 räntesats 2,35%	1 880 800	1 968 456
Stadshypotek villkorsändr.dag 26-03-03 räntesats 2,35%	2 891 788	2 891 788
Stadshypotek villkorsändr.dag 26-12-01 räntesats 2,67%	2 891 788	2 891 788
	7 664 376	7 752 032

Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	60 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	15 002	15 002
Upplupna räntekostnader	14 954	13 116
Förutbetalda avgifter/hyror Q1	562 538	544 598
Övriga interimsskulder	112 201	12 375
	764 695	645 091

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 300 000	13 300 000
	13 300 000	13 300 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Samuelsson
Ordförande

Jessica Virgin
Ledamot

Jonas Bedinger
Ledamot

Anders Malmfält
Ledamot

Agneta Reuss
Ledamot

William Wahren
Ledamot

Mats Linder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Azetzs Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2026



Brf Majtalaren 3 Årsredovisning 2025.pdf

(168945 byte)
SHA-512: d08014ec10fe841eb289887067a82156b89f1
ba64085971a6acd31e0045a42868a558054033aa903de8
e27562967bd4ffc56b805ab45839fa8868f26e09e5908

Underskrifter

2026-04-21 08:26:12 (CET)



Agneta Reuss

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 18:21:32 (CET)



Anders Malmfält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 17:39:45 (CET)



Jessica Virgin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 16:58:17 (CET)



Karl Samuelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 17:48:52 (CET)



Mats Linder

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 17:52:45 (CET)



Ulf Jonas Wilhelm Bedinger

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 16:46:13 (CET)



William Wahren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 08:31:07 (CET)



Per Åke Henning Jakobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Majtalaren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

aaa470c4ef4fab765a2f2d7c7844cf12930eeb481526974bb57caf25f396bf49cfdbb3aae778277854d3b891fa0fb076e9829c5ac40d08471ae5208c4445a9d2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.