

Årsredovisning
för
BRF KORSSPINDELN 3

769611-7907

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF KORSSPINDELN 3 får härmed avge 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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag och förvärvade 2005 fastigheten Korsspindeln 3 (Thunbergsgatan 23-25) i Johanneshov. I föreningen ingår 12 bostadslägenheter med en total yta om 672 kvm.

Tre garageplatser och tre förråd om ca 54 kvm hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Johanneshov, Stockholm.

Styrelse

Ordinarie årsstämma hölls 2025-05-10 och då valdes följande styrelse.

Anna Lundvall	ledamot
Rickard Riesenfeld	ledamot
Pehr Westman	ledamot
Patricia Rojas	ledamot

Styrelsen konstituerade sig så att Anna Lundvall blev ordförande.

Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning och revisorer

På ordinarie årsstämma valdes Jenny Carlsson Ståbi till valberedning.

Årsstämman valde ingen extern revisor utan Gustav Anderson valdes till revisor och Louise Andreasson till revisorssuppleant.

Förvaltning

AB Rådstornet har uppdraget att handha föreningens ekonomiska förvaltning genom ett särskilt upprättat förvaltningsavtal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.
Föreningen har en ADE-försäkring, fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) st medlemmar.

2 (0) bostadsrätter har under året bytt ägare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en genomgående översyn av bergvärmen utförts samt viss service i form av utbytt databox och expansionskärl.

Övrigt fastighetsunderhåll har varit tätning av hängrännor längs norra fasaden, byte av elslutbleck i 25:ans port, lagning av belysningen i källargången samt brytare i cykelförrådet.

Ny tvättmaskin har köpts in.

En cykelinventering har genomförts och utsorterade cyklar har hämtats av cykelåtervinningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	868	853	807	608
Rörelseresultat	130	-25	133	-342
Resultat efter finansiella poster	13	-138	25	-423
Balansomslutning	13 003	13 092	13 335	13 595
Soliditet (%)	67,7	67,2	66,9	65,5
Skuldsättning / kvm bostad	5 944	6 074	6 200	6 330
Skuldsättning / kvm totalyta	5 502	5 622	5 739	5 859
Sparande / kvm totalyta	259	355	276	21
Räntekänslighet (%)	5,5	5,6	6,3	8,1
Energikostnad / kvm totalyta	247	256	270	295
Årsavgift / tot.rörelseintäkter (%)	84,2	85,4	82,2	86,1

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 199 998	127 620	-1 399 098	-137 839	8 790 681
Avsättn.till yttre rep.fond		63 810	-63 810		0
Disp.fg års resultat enligt stämmobeslut			-137 839	137 839	0
Årets resultat				13 179	13 179
Belopp vid årets utgång	10 199 998	191 430	-1 600 747	13 179	8 803 860

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att

ansamlad förlust	-1 600 747
årets vinst	13 179
	-1 587 568

behandlas så att

till yttre rep.fond avsättes	63 240
ianspråk tas från reparationsfond	-81 151
i ny räkning överföres	-1 569 657
	-1 587 568

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	867 792	852 649
Summa rörelseintäkter		867 792	852 649
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-539 488	-675 445
Övriga externa kostnader		-23 652	-27 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 701	-174 701
Summa rörelsekostnader		-737 841	-878 143
Rörelseresultat		129 951	-25 494
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 801	-112 670
Summa finansiella poster		-116 772	-112 345
Resultat efter finansiella poster		13 179	-137 839
Årets resultat		13 179	-137 839

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	12 429 949	12 574 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	151 155	181 386
Summa materiella anläggningstillgångar		12 581 104	12 755 805
Summa anläggningstillgångar		12 581 104	12 755 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 094	8 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	72 347	64 419
Summa kortfristiga fordringar		80 441	72 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		341 249	263 381
Summa kassa och bank		341 249	263 381
Summa omsättningstillgångar		421 689	335 987
SUMMA TILLGÅNGAR		13 002 793	13 091 792

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 199 998

10 199 998

Fond för yttre underhåll

191 430

127 620

Summa bundet eget kapital

10 391 428

10 327 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 600 747

-1 399 098

Årets resultat

13 179

-137 839

Summa fritt eget kapital

-1 587 568

-1 536 937

Summa eget kapital

8 803 860

8 790 681

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

3 505 019

4 081 565

Summa långfristiga skulder

3 505 019

4 081 565

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

489 494

0

Förskott från kunder

72 222

65 950

Leverantörsskulder

83 248

88 036

Skatteskulder

25 488

24 260

Övriga skulder

0

300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

23 462

41 000

Summa kortfristiga skulder

693 914

219 546

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 002 793

13 091 792

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

13 179

-137 839

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

174 701

174 701

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

187 880

36 862

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

5 306

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 834

-3 372

Förändring av leverantörsskulder

-4 788

-35 980

Förändring av kortfristiga skulder

-10 338

16 085

Kassaflöde från den löpande verksamheten

164 920

18 901

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-87 052

-84 982

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-87 052

-84 982

Årets kassaflöde

77 868

-66 081

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

263 381

329 462

Likvida medel vid årets slut

341 249

263 381

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättningar till och ianspråktagande av Yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningens stadgar samt årsstämman beslut om resultatdisposition.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder och blir per år

Byggnad 1%

Bergvärme 5%

Maskiner & inventarier 10%

Från 2021 skrivs byggnaden av med 1% per år mot tidigare 0,5% per år.

Maskiner & inventarier blev fullt avskrivna 2020.

Marken upplåts med tomträtt och är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	730 513	728 520
Hysesintäkter garage & förråd	90 361	82 936
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	5 292	525
Städavgifter	22 608	22 608
Övriga intäkter	19 018	18 060
	867 792	852 649

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Löpande reparationer / underhåll	99 926	227 294
El	133 335	144 104
Vatten och avlopp	46 304	41 649
Fastighetsskötsel och städning	17 503	27 097
Sophämtning	15 040	13 283
Serviceavtal - tekniska installationer	32 766	32 437
Förvaltningskostnader	60 344	58 755
Försäkring	26 685	23 187
Fastighetsskatt	25 488	24 260
Tomträttsavgäld	48 500	48 500
Övriga arvoden	32 870	34 879
Övriga kostnader	727	0
	539 488	675 445

Not 4 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 447 012	14 447 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 447 012	14 447 012
Ingående avskrivningar	-1 872 593	-1 728 123
Årets avskrivningar	-144 470	-144 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 017 063	-1 872 593
Utgående redovisat värde byggnader	12 429 949	12 574 419

Värdeår 1952

För vidare information om avskrivningar se not 1.

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	894 958	894 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	894 958	894 958
Ingående avskrivningar	-713 572	-683 341
Årets avskrivningar	-30 231	-30 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-743 803	-713 572
Utg.redovisat värde maskiner & andra tekn.anläggningar	151 155	181 386

Taxeringsvärde byggnader	9 576 000	8 538 000
Taxeringsvärde mark	11 504 000	12 732 000
	21 080 000	21 270 000
Bokfört värde byggnader	12 429 949	12 574 419
Bokfört värde maskiner och andra tekniska anläggningar	151 155	181 386
	12 581 104	12 755 805

För vidare information om avskrivningar se not 1.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Trygg-Hansa	32 629	0
Tomträttsavgäld	12 125	12 125
Rådstornet	14 711	14 336
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 882	37 958
	72 347	64 419

Not 7 Skulder till kreditinstitut

			2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån SHB	ränta	konv.datum		
Lån 451303	1,91%	2027-03-01	1 357 200	1 371 600
Lån 825859	3,21%	2028-03-01	467 580	484 380
Lån 474853	3,15%	2030-04-30	730 710	738 990
Lån 825849	3,27%	2029-03-01	756 529	765 101
Lån 686945	4,24%	2026-03-01	208 244	242 244
Lån 499039	3,15%	2026-07-30	281 250	284 250
Lån 825846	3,11%	2027-03-01	193 000	195 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 994 513	4 081 565
Varav långfristig del			3 505 019	2 637 084
Amorteringar			87 052	84 982

Om fem år beräknas skulden vara ca 3 559 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad el	13 219	17 632
Övriga upplupna kostnader	10 243	9 160
	23 462	26 792

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut	4 859 000	4 859 000
	4 859 000	4 859 000

Årsredovisningen beslutades 2026 - 04-15

Stockholm 2026 - 04-15



Anna Lundvall
Ordförande



Rickard Riesenfeld

Pehr Westman

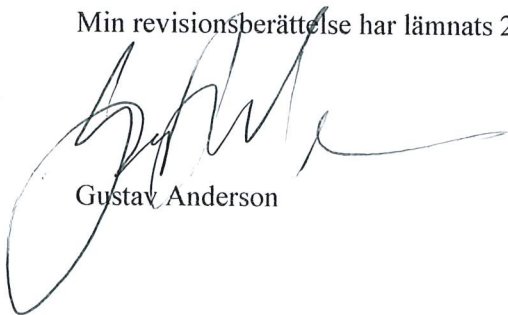
Avflyttad
november 2025.



Patricia Rojas

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04-16



Gustav Anderson

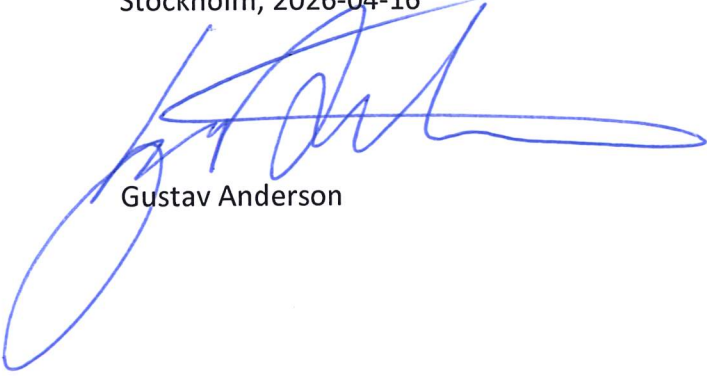
REVISIONSBERÄTTELSE, BRF KORSSPINDELN 3,
(Org. Nr: 769611-7907)

Jag har för Brf. Korsspindeln 3 (Org. Nr. 769611-7907) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31, granskat årsredovisningen med tillhörande bilagor samt mötesprotokoll från årets samtliga styrelsemöten. Vidare har jag genom AB Rådstornet, som ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning, fått kompletterande bilagor såsom leverantörsreskontralista, uppgift om förutbetalda kostnader mm, samt inloggningsuppgifter till MediusGo, varigenom jag har kunnat se föreningens attesterade leverantörsfakturor. Från AB Rådstornet har jag även fått utdrag från föreningens bankkonto i Handelsbanken vari utbetalningar och aktuellt kontoinnehav framgått samt utdrag från föreningens skattekonto.

Jag bedömer att föreningens årsredovisning och löpande bokföring är i god ordning. Vidare har jag inte heller funnit någon åtgärd eller beslut att anmärka på utifrån vad som framkommit av föreningens styrelseprotokoll och i de svar jag erhållit på mina frågor.

Mot ovan bakgrund föreslår jag därför att föreningen vid årsstämman fastställer årsredovisningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm, 2026-04-16



Gustav Anderson