

Årsredovisning

för

Brf Björkö 3

702001-3962

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Björkö 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

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och bostadsrättsgarage under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler med hyresrätt.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Björkö 3 i Farsta i Stockholms stad. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har en underhållsplan som efterföljs, uppdaterades under 2023.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag, föreningen klassas som en Äkta förening.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med fyra portar i 7 våningar med totalt 84 bostadsrätter, 3 st. större lokaler och 10 st. enbilsgarage, till detta ett vidbyggd lokalhus i ett plan med souterräng. Fastigheten inrymmer också en fristående byggnad i souterräng med flerbilsgarage och 2 lokaler. Den totala boytan är 5 009 kvm, den totala ytan som är upplåten med bostadsrätt och hyresrätt uppgår till 6 343 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st. 1 rum och kokvrå
16 st. 1 rum och kök
38 st. 2 rum och kök
24 st. 3 rum och kök
2 st. 4 rum och kök
2 st. 6 rum och kök

Övrigt:

10 st. garage med bostadsrätt
18 st. garageplatser/förråd till uthyrning.
6 st. lokaler för uthyrning
21 st. mindre/större förråd för uthyrning

Taxeringsvärdet för fastigheten är 107 449 000:-

Marken innehas med tomträtt och årets tomträttsavgäld uppgick till 332 500 kr. Nuvarande tomträttsavatal löper ut 2026-12-31 och en kraftig ökning av tomträttsavgälden beräknas i samband med det.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen.

Genomförda åtgärder

2018	Renovering (infodring) av avloppstammar. Besiktigat och godkänt
2018	Nytt rörstråk under förskola
2018	Garageportar målade.
2019	Totalt renovering av tvättstugan 1 i Filipstadsbacken 22
2019	Ny port installerade på stora garaget Filipstadsbacken 14-16
2019	Besiktning och återställning av skyddsrum Filipstadsbacken 22-24
2020	Nytt rörstråk mellan Filipstadsbacken 20 och 22
2020	Uppgradering av bredband

2020	Ny dörr till cykelrummet
2020	Besiktning och återställning av skyddsrum under Filipstadsbacken 20
2020	Renovering av hissgrindar, hissbrunn och hisschakt Filipstadsbacken 20-26
2021	Installation av portlås-system Filipstadsbacken 20-26
2021	Rensat cykelrum på gamla cyklar.
2021	Taksäkerhetsutrustning på Filipstadsbacken 18
2021	Förvaring flyttas från cykelrummet till vindsförråd.
2021	Garageportar målade.
2021	Radon mätning.
2022	Vattenskada åtgärdad i lgh 116 och 119 på Filipstadsbacken 26
2022	Besiktning av samtliga balkongfundament.
2022	Uppgradering av passeringssystem till garaget Filipstadsbacken 12-16
2022	Installation av matavfallsstation vid Filipstadsbacken 18
2023	Uppgradering och flytt av el-central i FB 12-16
2023	Omläggning av ny takduk på FB 20-26
2023	Installation av nya entréportar samt fundament, räcke, skyddstak och belysning på FB 20-26
2023	Installation av ny dörrautomatik till FB 20-26
2023	Installation av ny dörrautomatik till servicedörrar, FB 22 & 24
2023	Stråkbyte i källaren på FB 20-26.
2023	Renovering och utökning av sovrum i föreningslokalen
2023	OVK besiktning genomförd
2023	Uppgradering av nödtelefon i hiss FB 20-26 till mobiltelefoni
2024	Renovering av hiss i FB 20
2024	Vattenskada upptäckt i Filipstadsbacken 16-14
2025	Renovering av hiss i FB 22
2025	Vattenskada åtgärdad i FB 16-14
2025	Uppgradering av värmesystem med nya ventiler på radiatorerna i lägenheterna

I enlighet med föreningens stadgar görs reservation till föreningens underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar sedan 18-01-01 AB Rådstornet som ekonomisk förvaltare och Aphos Förvaltning AB som teknisk förvaltare.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tapetserarverkstad samt klädförsäljning	74	2026-09-30
Föreningsverksamhet	95	(Föreningslokal)
Förskola	443	2029-06-30
Livsmedel och klädlager	180	2026-09-30
Livsmedel och klädlager	109	2027-09-30
Lokal	24	2026-09-30
22 st mindre och större förråd på totalt	195	storlek varierar mellan 2 - 46 kvm

De flesta förråd hyrs ut med tillsvidarekontrakt med en uppsägningstid om 3 månader.

Föreningsfrågor och medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 112 (105) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Styrelsen har under året godkänt 9 överlåtelse.

Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. En policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte. En annan policy är att inte bevilja andrahandsuthyrning längre än två år, utan en tydlig motivering.

I fastigheten finns två tvättstugor, ett mangelrum, gemensamt källarutrymme för cyklar och barnvagnar samt matkällar- och vindsförråd. Det finns även en föreningslokal som går att hyra vid fest eller till gäster för övernattnig.

Föreningen har en konto hos BoAppa, <https://app.boappa.se/>, där medlemmarna kan ta del av information om föreningen (till exempel lägenhetshandbok, stadgar och senaste årsredovisning) och kontakta styrelsen och andra medlemmar. Medlemmarna anmäler sig själv till applikationen.

Föreningen har också en webbsida hos Bostadsrätterna AB, <https://bjorko3.bostadsratterna.se>, där medlemmarna kan ta del av mer information från föreningen och bostadsrätterna. Kontakta styrelsen för information om inloggning.

Under året har föreningen inte haft några anställda.
Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 bestått av

Mark Lange	Ordförande
Jaroslav Lecky	Ekonomiansvarig
John Carlund	Sekreterare
Gun-Britt Dahlberg	Ledamot
Margareth Lundgren	Ledamot
Tommy Pellmark	Suppleant
Yngve Granbäck	Suppleant

Föreningens firma tecknas av minst två av följande från styrelsen; Mark Lange, Margareth Lundgren, John Carlund, Jaroslav Lecky samt Gun-Britt Dahlberg.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under året, inklusive det konstituerande styrelsemötet. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 176 400:- (exkl. sociala avgifter) som är 3 gånger prisbasbelopp för 2025.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i portarna.

Styrelsen har en medveten policy att hålla efter de arbeten som behöver göras, samt förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns.

Medlemsavgiften har höjts av styrelsen en gång under året: 6,0% från och med 2025-02-01.

Revisorer

Josef Bergerheim
Vakant

Auktoriserad revisor
intern

Parameter Revision AB
suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket 1960-07-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsen arbetat mest med att sänka driftkostnader. Här följer en beskrivning av väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Efter sommaren genomfördes en renovering av hissen på Filipstadsbacken 22 av CityHiss. Renoveringen omfattades av nya hissdörrar på alla våningar med en modern skjutdörr och hisstyrning, motor, broms samt en ny hisskorg. Kostnaden var ca 1,1 mkr. Vi har sökt stöd till bostäder för äldre från Länsstyrelsen i Stockholms län för renoveringen och har fått beviljat 400 000 kr. Detta stöd finns inte längre tillgänglig efter 2026-01-01.

Närmaste alla radiatorerna i huset har fått nya ventiler och termostater. Tyvärr lämnade 11 lägenheter inte tillträde till sina lägenheter varför ett nytt besök måste bli av under våren, vilket kostar mer.

Huset har även genomgått en energibesiktning där vi fick många goda råd om hur vi skall gå vidare för att spara energi.

I ett försök att reducera försäkringskostnaderna har styrelsen anlitat Werna AB att söka efter några andra potentiella försäkringsbolag. Resultatet av det arbetet blev att tre olika försäkringsbolag nekade att lämna offert för att BRF Björkö 3 inte har börjat stambyte (Relining av avlopp är redan genomförd, stambytet berör dricksvattenledningar). Vi har då förnyat vår försäkring med Trygg Hansa genom Bolander & Co.

För att genomföra underhållsplanen har styrelse kontaktat FinnOpti AB som hjälper oss att omstrukturera våra finanser.

I oktober 2025 beslutades en höjning om 12.0% av medlemsavgiften från och med 2026-02-01. Vi har ökade drift- och underhållskostnader. Detta täcker också de lån vi behöver ta för att täcka hissrenovering och finansiera start av stambyte (renovering av dricksvattenledningar) 2026. Avgiftshöjningen inleds 2026-02-01.

Återställande av den större vattenskadan på Filipstadsbacken 12-16 blev klar under juni 2025.

De driftstörningar i tvättstuga #1 som har uppstått i avloppet flera gånger efter sommaren har nu åtgärdats efter att det upptäcktes att en toalett är inkopplad till ett köksavlopp. Reparation under garanti skedde under november och december.

Infoblad har skickats ut till boende 5 gånger under året. Städdagar har genomförts under hösten och våren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det ska hända en hel del under kommande år 2026. Nämnvärt är följande;

Med hänsyn till det styrelsebeslut som tagits under våren 2024 skall hissrenovering fortsätta av CityHiss med Filipstadsbacken 24. Renoveringen omfattar utbyte av hissdörr (våning 1-7) med en modern skjutdörr, hisstyrning, motor, broms och en ny hisskorg. Kostnaden är ca 1,1 mkr. Samma styrelsebeslut gäller för hissrenovering på Filipstadsbacken 26 (år 2027).

Skatteverket har som förslag att lägga 25% moms på garage platser i Filipstadsbacken 12 och bostadsrättsgarage i Filipstadsbacken 20 - 26. Styrelsen har påbörjat ett samtal med hjälp av Landahl AB att säga upp samtliga avtal. Gäller från 1 oktober 2026.

Tomträttsavtal för 2027-2037 har inkommit. Enligt förslag på avtal från exploateringskontoret har vi kommande tio årsperiod en ökning på runt 46% efter en ingångsperiod som löper de första fyra åren. Ingångsperiod anför följande avgifter: 324 tkr år 2027, 346 tkr år 2028, 368 tkr år 2029 och 466 tkr år 2030. Efter denna period är avgiften 482 tkr.

Vi har ingått samarbete med finansiell rådgivare FinOpti. Detta är på grund av att vi har behov för att finansiera kommande projekt. Rådgivaren har bland annat levererat finansiell strategi.

Existerande lån på ca. 10 Mkr bindas. Det verkar fördelaktigt att binda lån i en period på 3-5 år med tanke på instabiliteten i omvärlden, risken för ökad inflation och svängningar i styrräntan.

Vi behöver genomföra flera projekt relaterade till renovering och uppgradering av husets infrastruktur. Dessa projekt måste tyvärr finansieras genom lån.

Vår rådgivare FinOpti kontaktade sex banker för oss och förhandlade lånevillkor på professionellt sätt.

Vi har ansökt och fått lånelöfte upp till 18 Mkr. Vi ska ta ut pengar gradvis och bara låna summan som behövs omedelbart. Detta är för att minska räntorna vi ska betala. Vi måste inte använda hela summan heller utan vi anpassar lånesumman till verkliga behov.

Vi har tagit ett nytt lån på 3 Mkr i mars 2026. Återbetalningsperioden på lånet är 20 år. Dessa pengar användas till finansiering av följande: hiss i FB 24, ventil- och termostat byte på våra radiatorer, lastkaj renovering i FB 12-16, kommande OVK och relaterade åtgärder, uppgraderingar i tvättstugor, prov stambyte för kall- och varmvatten.

Styrelsen vill införa finansiell politik efter principen att lånet måste återbetalas inom förväntad livstid på det som är finansierat genom lån.

Vi ska också amortera existerande lån på ca. 10 MSEK med 1% per år.

Mark Lange har klivit av som styrelseordförande men fortsatt är styrelseledamot eftersom han pendlar mellan Sverige och USA. Margareth Lundgren har blivit vald att ta över som styrelseordförande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 915	5 622	5 263	5 803	5 066
Rörelseresultat	837	266	-122	393	732
Resultat efter finansiella poster	581	-68	-384	269	647
Balansomslutning	17 340	17 315	17 548	18 000	17 527
Årsavgifter / totala rörelseintäkter (%)	80	80	80	71	81
Årsavgift för bostäder kr/kvm	929	880	817	801	801
Fond för yttre underhåll	3 432	3 118	2 871	3 174	2 927
Soliditet i (%)	40	38	38	37	38
Årsavgift bostadsrättsyta kr/kvm	911	863	801	785	785
Räntekänslighet %	2	2	2	2	2
Lån bostadsrättsyta kr/kvm	1 761	1 779	1 797	1 893	1 912
Lån totalyta kr/ kvm	1 449	1 464	1 384	1 399	1 413
Sparande kvm / totalyta	313	193	4	99	154
Elkostnad totalyta kr/kvm	33	29	34	45	32
Värmekostnad totalyta kr/kvm	190	178	165	152	175
Vattenkostnad totalyta kr/kvm	32	33	22	21	21
Energikostnad totalyta kr/kvm	256	240	220	218	213

Ytorna har beräknats om och nyckeltalen från år 2024 och framåt är uträknade på den nya totalytan.
Tidigare jämförelseår är ej omräknade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	377 400	360 000	3 117 629	2 787 972	-67 837	6 575 164
Avsättn rep fond enl stämmobeslut			314 868	-314 868		0
Disposition av föregående års resultat:				-67 837	67 837	0
Årets resultat					580 944	580 944
Belopp vid årets utgång	377 400	360 000	3 432 497	2 405 267	580 944	7 156 108

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 405 267
årets vinst	580 944
	2 986 211
disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll 2025	322 347
Uttag fond för yttre underhåll 2025	0
i ny räkning överföres	2 663 864
	2 986 211

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 914 712	5 622 314
Övriga intäkter		400 000	0
		6 314 712	5 622 314
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 509 591	-3 528 526
Underhållskostnader	3	-837 715	-729 772
Fastighetsskatt		-229 306	-236 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 032	-562 074
Arvode och administrationskostnader	4	-336 504	-299 480
		-5 478 148	-5 356 332
Rörelseresultat		836 564	265 982
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 505	91 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-285 125	-424 880
		-255 620	-333 819
Resultat efter finansiella poster		580 944	-67 837
Resultat före skatt		580 944	-67 837
Årets resultat		580 944	-67 837

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 599 616	12 164 648
Pågående nyanläggningar	7	3 864 563	1 326 188
		15 464 179	13 490 836
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	224 890	224 890
		224 890	224 890
Summa anläggningstillgångar		15 689 069	13 715 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	17 583	22 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	436 135	404 540
		453 718	426 805
<i>Kassa och bank</i>		1 596 722	3 172 459
Summa omsättningstillgångar		2 050 440	3 599 264
SUMMA TILLGÅNGAR		17 739 509	17 314 990

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		737 400	737 400
Fond för yttre underhåll		3 432 497	3 117 629
		4 169 897	3 855 029
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 405 267	2 787 972
Årets resultat		580 944	-67 837
		2 986 211	2 720 135
Summa eget kapital		7 156 108	6 575 164
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 192 388	9 288 084
Leverantörsskulder		669 838	576 877
Aktuella skatteskulder		0	14 910
Övriga skulder	12	29 821	30 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	691 354	829 346
Summa kortfristiga skulder		10 583 401	10 739 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 739 509	17 314 990

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		580 944	-67 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		565 032	562 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 145 976	494 237
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 892	4 100
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 931	-45 010
Förändring av leverantörsskulder		92 961	-24 146
Förändring av kortfristiga skulder		-138 780	-32 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 058 334	396 637
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 538 375	-1 343 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 538 375	-1 343 150
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-95 696	-95 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 696	-95 696
Årets kassaflöde		-1 575 737	-1 042 209
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 172 459	4 214 669
Likvida medel vid årets slut		1 596 722	3 172 460

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,8
Komponent Takduk	5
Komponent Entrédörrar inkl skärmtak och låssystem	4
Komponent Stråkbyte	2,5
Komponent Armaturer	4

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag, föreningen klassas som en Äkta förening.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis om 0,3% av taxeringsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4%) i förhållande till balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behövas höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåta med hyresrätt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Även avgift som föreningen tar ut som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter, bostadsrättsyta

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

Skuldsättning per kvadratmeter, totalyta

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

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 755 102	4 507 206
Hyror lokaler	893 699	878 707
Hyror garage	216 000	216 000
Övriga intäkter	49 911	20 401
	5 914 712	5 622 314

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	1 208 216	1 128 230
Vatten & avlopp	203 932	207 658
El belysning	211 146	183 258
Bredband	187 710	187 710
Sophantering	290 930	254 638
Snöskottning	174 525	224 115
Städkostnader	212 590	197 978
Hissar	70 978	138 504
Förvaltningskostnader	221 841	207 545
Tomträttsavtal	332 500	332 500
Övriga driftskostnader	215 812	296 328
Försäkringar	179 411	170 062
	3 509 591	3 528 526

Not 3 Underhållskostnader

	2025	2024
Allmänna utrymmen	89 952	397 218
Yttre underhåll	13 218	11 593
Lägenhetsunderhåll	57 558	38 181
Tvättstugor	50 158	24 276
Vattenskador o dyl.	534 169	0
Rep. & underhåll - tekn. inst.	92 660	258 504
	837 715	729 772

Not 4 Arvode och administrationskostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	171 900
Revisionsarvode	46 781	35 600
Sociala kostnader	31 902	39 110
Övriga kostnader	81 421	52 870
	336 504	299 480

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	285 125	424 880
	285 125	424 880

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	30 198 043	30 113 814
Inköp		222 025
Utrangeringar		-137 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	30 198 043	30 198 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 033 395	-17 609 117
Utrangeringar		137 796
Årets avskrivningar	-565 032	-562 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 598 427	-18 033 395
Utgående redovisat värde	11 599 616	12 164 648
Taxeringsvärden byggnad, bostäder	63 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden byggnad, lokaler	6 000 000	6 000 000
	69 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark, bostäder	36 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark, lokaler	2 449 000	3 956 000
	38 449 000	44 956 000

Nytt taxeringsvärde från och med 1 januari 2025

Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 326 188	205 063
Inköp	2 538 375	1 121 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 864 563	1 326 188
Utgående redovisat värde	3 864 563	1 326 188

Avser nyinvestering, renovering hissar samt uppgradering av värmesystem.

Not 8 Andra långfristiga fordringar

Depositioner lokaler

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående redovisat värde	224 890	224 890

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	5 952	60
Skattekonto	5 966	22 205
Övriga fordringar	5 665	0
	17 583	22 265

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Securitas	8 535	21 212
Nomor	27 013	26 733
Exploateringskontoret	83 125	83 125
Trygg Hansa	189 272	179 411
Bostadsrätterna	6 670	7 410
Övriga förutbetalda kostnader	121 520	86 649
	436 135	404 540

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Angivna räntenivån avser ränta per 25-12-31.
Samtliga lån i Swedbank är formellt kortfristiga då de förfaller och villkorsändring sker inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånen.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek 854354966	2,692	4 192 388	4 288 084
Swedbank Hypotek 2950020285	2,728	5 000 000	5 000 000
		9 192 388	9 288 084
Kortfristig del av långfristig skuld		9 192 388	9 288 084

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	23 122	23 122
Moms	2 250	3 038
Övrig kortfristig skuld	4 449	4 449
	29 821	30 609

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen elkostnad	17 431	14 112
Upplupen värmekostnad	165 737	159 698
Övriga upplupna kostnader	56 226	151 955
Förutbetalda intäkter	451 960	503 581
	691 354	829 346

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 390 000	10 390 000
	10 390 000	10 390 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Margareth Lundgren
Ordförande

John Carlund
Styrelseledamot

Gun-Britt Dahlberg
Styrelseledamot

Mark Lange
Styrelseledamot

Jaroslav Lecky
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

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

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARK LANGE

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Björkö 3

Serienummer: 1c922539543753[...]9e36950278ac9

IP: 75.241.xxx.xxx

2026-03-31 14:26:53 UTC



MARGARETH LUNDGREN

Styrelseordförande

På uppdrag av: BRF Björkö 3

Serienummer: 64ca20d88de579[...]543bafcf6d5a1

IP: 78.66.xxx.xxx

2026-03-31 15:21:08 UTC



JOHN CARLUND

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Björkö 3

Serienummer: 5045ba6dc2705f[...]cafcfb35ef564

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-31 16:15:19 UTC



Jaroslav Lecky

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Björkö 3

Serienummer: 08485b83a41627[...]ee45503e00f75

IP: 95.214.xxx.xxx

2026-03-31 19:31:25 UTC



Gun-Britt Elisabeth Dahlberg

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Björkö 3

Serienummer: 39e1696333fe60[...]8291b280c93cb

IP: 81.229.xxx.xxx

2026-04-01 10:11:20 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-01 10:24:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.