



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 239 kr/kvm	 Investeringsbehov 250 kr/kvm	 Skuldsättning 7 805 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 343 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 1 330 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Iskarnevalen 3

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
239 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
250 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 805 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
343 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 330 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Iskarnevalen 3 med säte i Stockholm org.nr. 716439-0598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Iskarnevalen 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-04-01	1999

Totalt 1
objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 245
Totalt 46 objekt		1 245

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 3 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ella Molin	Ordförande	2020-10-12	2025-08-01
Ella Molin	Ledamot	2021-02-19	
Josefine Luthman	Ordförande	2025-08-01	
Josefine Luthman	Suppleant	2024-07-07	2025-08-01
Alazar Tsegai	Ledamot	2024-07-07	
Roy Westberg Rodriguez	Ledamot	2024-07-07	2025-08-01
Johan Andersson	Ledamot	2022-05-24	2025-08-01
Lorna Elizabeth Starmer Ó Farrell	Ledamot	2024-03-15	
Phyllis Håxell	Suppleant	2020-10-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lorna O’Farrell.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ella Molin, Alazar Tsegai, Roy Westberg Rodriguez, Johan Andersson, Josefine Luthman och Lorna Elizabeth Starmer Ó Farrell.

Revisorer har varit: Nathalie Lindén med Mikael Jennel som suppleant från Baker Tilly Stockholm KB, valda vid föreningsstämman 2025.

Valberedning har varit: Jenny Lidström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2025 har BRF Iskarnevalen 3 fortsatt arbetet med att förvalta och förbättra föreningens fastighet på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt. Föreningen har haft ett tydligt fokus på energioptimering, löpande underhåll och att stärka informationen till medlemmarna.

Energi och värmesystem

Arbetet med värme- och energioptimering har fortsatt under året. Temperaturmätningar har genomförts i individuella lägenheter och offerter för injustering av värmesystemet har tagits in. Föreningen har även köpt in gummilister till samtliga lägenheter för tätning av fönster och balkongdörrar. Injustering av värmesystemet planeras att genomföras under första kvartalet 2026.

Information och medlemsstöd

Föreningens informationsmaterial till nya medlemmar har uppdaterats. Vi har även förtydligat rutiner och regler kring andrahandsuthyrning för att säkerställa en tydlig och korrekt hantering.



Medlemsengagemang och städdagar

Föreningen har genomfört två städdagar där medlemmarna visat stort engagemang. Vid höstens städdag målades de bärande balkarna till skärmtaket på loftgången på våning fyra, en åtgärd som genomfördes ideellt och bidrar positivt till föreningens ekonomi.

Löpande uppföljning och rapportering

Styrelsen har under året haft månatlig uppföljning av energiförbrukning, vattenförbrukning, ekonomi, parkeringsuthyrning och inkomna anbud.

Brandskydd och säkerhet

Under oktober genomfördes en brandskyddsgenomgång tillsammans med en brandkonsult. En ansvarig medlem har utsetts för löpande arbete med brandskyddsfrågor.

Tekniskt underhåll

Tillsammans med Driftia, föreningens fastighetsskötare, har planering genomförts för en elbesiktning av elcentralen, vilken kommer utföras under 2026. I september utfördes en besiktning av hela fastigheten. Resultatet ligger till grund för föreningens uppdaterade underhållsplan. Arbetet med att ersätta utomhusbelysning med LED har fortsatt och kommer att vara helt färdigställt under 2026.

Kommande åtgärder

Under 2026 planerar föreningen att:

- injustera värmesystemet
- utföra stamspolning enligt underhållsplan (våren 2026)
- måla portpartier och dörrar till driftsutrymmen för att åtgärda begynnande rost

Ekonomi och strategi

Föreningens strategi är fortsatt att utföra så mycket som möjligt av det löpande underhållet i egen regi. Detta bidrar till att hålla kostnaderna nere, undvika onödiga avgiftshöjningar och samtidigt möjliggöra fortsatt amortering och buffertuppsybyggnad för framtida underhåll.

För att upprätthålla denna arbetssätt är medlemmarnas engagemang avgörande. Genom att fler bidrar med sin tid och sina färdigheter kan föreningen även framöver vara en välskött, ekonomiskt stabil och trygg boendemiljö.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2013	Indragen fiber till huset
2014	Byte av värmeväxlare
2015	Indragning av fiber till lägenheter
2018	Taksäkerhet kompletterad
2019	Balkongmöbler inköpta till alla våningsplan
2019	Målning av del av fasad efter misslyckad klotterasanering
2020	Målning av hissdörrar och hissfronter
2020	Stamspolning utfört i alla avloppsstammar
2020-2021	Översyn värmesystem och utrustning för vattenbesparing
2021	Byte till energisnåla ledlampor i belysningsarmaturer i allmänna utrymmen
2023	Byte av radiatorer på vån 4 som förberedelse för injustering av värmesystem. Sänkning av värmekurvan i undercentralen med resultat att vår leverans från fjärrvärmebolaget inte straffas på grund av för höga returtemperaturer. Det innebär också lägre energiförbrukning än tidigare men mer åtgärder krävs.
2023	Översyn av tak med åtgärder som utbyte av otäta skruvar samt komplettering med fler skruv där behov konstaterats
2023	Energibesparande åtgärder på värmesystem, bland annat byte av radiatorer på plan 4 samt injustering
2023	Målningskomplettera plåtdetaljer
2024	Injustering ventilation inför OVK samt genomföra OVK
2024	Reparation av skador och målning av väggar i trapphus
2024	Byte takfläkt allmänna utrymmen
2024.	OVK avslutad
2024	Radonmätning utförd
2025	Måla bärande balkar till skärmtak över loftgång
2025	Stockholm Exergi Intelligy värmeoptimering installerad och aktiverad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning portpartier och dörrar till driftsutrymmen på bottenvåning
2026	Injustering av värmesystem
2026	Målning entrédörrar och brevlådor på bottenvåning
2026	Rensning av ventilation vån 2 - vån 3
2026	Rehabilitering av gräsmattan (avlägsna mossor, förbättra jorden)
2026	Avlägsna mossor från fasaden
2026	Spolning av avloppsstammar
2027	Åtgärda betongen vid fästdon på loftgångarna
2027	Åtgärda sockelbom vid entrén och brevlådorna
2028	Målning lägenhetsdörrar, cykelrum, tvättstuga och styrelseförråd
2028	Byte av tvättmaskin
2029	Genomföra OVK
2030	Tvättning av fasad
2030	Staket mot gångväg målas
2030	Byte av hiss
2032	Radonmätning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	178	191	184	267
Skuldsättning, kr/kvm	7 805	7 904	7 985	8 045	8 105
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 805	7 904	7 985	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	8	8
Energikostnad, kr/kvm	343	271	297	277	298
Årsavgifter, kr/kvm	1 330	1 330	1 269	996	960
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 389	1 373	1 318	1 034	1 006
Nettoomsättning, tkr	1 718	1 709	1 623	1 285	1 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	76	99	-316	-345	-116
Soliditet, %	48	47	47	48	48

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 988 640	0	0	8 988 640
Upplåtelseavgifter, kr	835 000	0	0	835 000
Underhållsfond, kr	606 703	0	120 600	727 303
S:a bundet eget kapital, kr	10 430 343	0	120 600	10 550 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 430 198	99 431	-120 600	-1 451 367
Årets resultat, kr	99 431	-99 431	75 870	75 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 330 767	0	-44 730	-1 375 497
S:a eget kapital, kr	9 099 576	0	75 870	9 175 446

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 600 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 330 767
Årets resultat, kr	75 870
Reservation till underhållsfond, kr	-120 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 375 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 375 497

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 717 549	1 708 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 520	0
Summa Rörelseintäkter		1 729 069	1 708 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 004 728	-916 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 917	-28 703
Personalkostnader	Not 6	-38 206	-37 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 651	-221 651
Summa Rörelsekostnader		-1 326 502	-1 204 816
Rörelseresultat		402 567	504 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 473	6 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-331 170	-410 639
Summa Finansiella poster		-326 697	-404 624
Resultat efter finansiella poster		75 870	99 431
Resultat före skatt		75 870	99 431
Årets resultat		75 870	99 431

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 157 138	18 378 790
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 157 138	18 378 790
Summa Anläggningstillgångar		18 157 138	18 378 790

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	797 008	623 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	103 046	138 255
Summa Kortfristiga fordringar		900 053	761 447
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	150 000	150 000
Summa Kortfristiga placeringar		150 000	150 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	0	23 921
Summa Kassa och bank		0	23 921
Summa Omsättningstillgångar		1 050 053	935 369
Summa Tillgångar		19 207 192	19 314 158

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 823 640	9 823 640
Fond för yttre underhåll	727 303	606 703
Summa Bundet eget kapital	10 550 943	10 430 343

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 451 367	-1 430 198
Årets resultat	75 870	99 431
Summa Ansamlad förlust	-1 375 497	-1 330 767

Summa Eget kapital

9 175 446

9 099 576

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 750 000
Summa Långfristiga skulder	0	4 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 717 200	5 091 000
Leverantörsskulder		44 830	83 269
Skatteskulder		6 163	2 655
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 512	7 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	257 041	280 638
Summa Kortfristiga skulder		10 031 746	5 464 582

Summa Skulder

10 031 746

10 214 582

Summa Eget kapital och skulder

19 207 192

19 314 158



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	402 567	504 055
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	221 651	221 651
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	221 651	221 651
Erhållen ränta	5 112	5 845
Erlagd ränta	-338 714	-422 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 617	308 665
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 725	-50 805
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-44 473	-24 133
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-17 748	-74 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 869	233 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-123 800	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 800	-100 000
Årets kassaflöde	149 069	133 728
Likvida medel vid årets början	796 418	662 690
Likvida medel vid årets slut	945 487	796 418



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 656 156	1 656 156
	Hyror garage och parkeringsplatser	47 040	47 040
	Övriga primära intäkter	33 113	23 035
	Summa Bruttoomsättning	1 736 309	1 726 231
	Hysesbortfall	-18 760	-17 360
	Summa	-18 760	-17 360
	Summa Nettoomsättning	1 717 549	1 708 871

Det ingår vatten, värme, bredband och TV i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 520	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 520	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-120 281	-115 510
	Reparationer	-41 784	-34 502
	El	-57 091	-51 564
	Uppvärmning	-254 226	-233 513
	Vatten	-116 034	-106 743
	Sophämtning	-55 952	-52 013
	Fastighetsförsäkring	-45 965	-15 113
	Kabel-TV och bredband	-65 226	-63 219
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 668	-52 160
	Tomträttsavgäld	-192 500	-192 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 004 728	-916 838
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 537	-2 732
	Administrationskostnader	-9 225	-3 366
	Extern revision	-17 500	-17 500
	Föreningsverksamhet	-3 663	-1 505
	Övriga förvaltningskostnader	-17 991	-3 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 917	-28 703
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-8 206	-7 623
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 206	-37 623

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	300	204
	Ränteintäkter placeringar	3 738	5 124
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	435	687
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 473	6 015
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-331 170	-410 618
	Övriga räntekostnader	0	-21
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-331 170	-410 639
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 777 241	21 777 241
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 777 241	21 777 241
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 398 451	-3 176 800
	Årets avskrivningar	-221 651	-221 651
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 620 103	-3 398 451
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 157 138	18 378 790
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	20 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	40 200 000	44 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 130 000	13 130 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 130 000	13 130 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		795 487	622 497
Övriga fordringar		1 521	696
<i>Summa Övriga fordringar</i>		797 008	623 193

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Upplupna ränteintäkter		1 406	2 045
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 640	136 210
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		103 046	138 255

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB		150 000	150 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		150 000	150 000

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31

<i>Kassa och bank</i>			
Handelsbanken		0	23 921
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	23 921

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,69%	2026-04-30	4 991 000	0
Stadshypotek AB	3,99%	2026-04-30	4 726 200	100 000
			9 717 200	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 717 200
Kortfristig del	9 717 200

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		6 512	7 020
<i>Summa Övriga skulder</i>		6 512	7 020

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		134 737	137 821
Upplupna räntekostnader		54 178	61 722
Övriga upplupna kostnader		68 126	81 095
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		257 041	280 638

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är beslutad 2026-04-17.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Iskarnevalen 3

Org.nr 716439-0598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Iskarnevalen 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Iskarnevalen 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Iskarnevalen 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579355214**

Josefine Luthman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 13:19:55



Alazar Tsegai

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 19:54:35



**Lorna Elizabeth Starmer Ó
Farrell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 13:09:49



Ella Molin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 10:00:55



Nathalie Melek Lindén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:59:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Iskarnevalen 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579471018**

Nathalie Melek Lindén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:53:14



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.