

Årsredovisning för

Brf Skutan 3

702002-9018

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Skutan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerades 1972-09-28. Nuvarande reviderade stadgar antogs 2024-05-15. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 383 kvm varav 82 kvm avser lokalen i bottenplanet. Markytan är 1 505 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Fastighetens tekniska status och förvaltning

Föreningen har tecknat serviceavtal om driftövervakning av värme och el i fastigheten med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningen har avtal om skötsel av gård, trädgård samt snöskottning och sandning.

Fastigheten har ett avancerat system för värmeåtervinning i ventilationsluften, vilket ger en bra energibesparing och därmed låga kostnader för uppvärmning av fastigheten.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	7 st
2 rok	7 st
3 rok	6 st
4 rok	20 st

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 (59) medlemmar

Under året har 3 (3) bostadsrätter överlåtits.

Löner och ersättningar

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter och revisorer har under räkenskapsåret erhållit arvoden om totalt 70 000 kronor.

Arvodet är en klumpsumma, som styrelsen fördelar.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2025.

Verksamhet under året

Under året har ett samarbete med Norrorts Boservice AB som ekonomisk förvaltare fortsatt.

Föreningen har under året ett fortsatt medlemskap i Bostadsrätterna.

Lokalen på bottenvåningen har Fordonsbranschen som hyresgäst.

Kostnaden för respektive lägenhets bredbands- och TV-anslutning faktureras ut till respektive bostadsrätt fr.o.m. 2025-07-01. Denna kostnad har tidigare ingått i årsavgiften.

Föreningens lån amorterades med 1 600 000 kr under verksamhetsåret.

En gemensam städdag av gemensamma lokaler och trädgård genomfördes i september 2025.

En OVK genomfördes under 2024 och början av 2025.

Spolning av samtliga avloppsstammar har genomförts under hösten 2025.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2025 haft följande sammansättning:

			Vald till årsmötet
Ia Jeckert	Ledamot	Ordförande	2027
Klas Reinholdsson	Ledamot	Sekreterare	2026
Jörgen Samuelsson	Ledamot		2026
Eva Gustafsson	Ledamot		2027
Patric Björling	Suppleant		2026
Henrik Martinsson	Suppleant		2026

Revisorer

Bo Lundström	Ordinarie	2026
Dag Joelsson	Ordinarie	2026
Cecilia von Heijne	Suppleant	2026

Valberedning

Charlotta von Porat	Sammanställande	2026
Lil Engström		2026
Katarina Warrenstein		2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Länsförsäkringar.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	847	847	847	657
Hyresintäkt/kvm lokalyta (kr)	3 411	3 349	3 144	2 227
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 761	9 248	9 553	9 676
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	8 249	9 024	9 321	9 441
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	211	211	245	293
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	320	315	271	118
Räntekänslighet (%)	10	11	11	15
Genomsnittlig låneränta (%)	2,84	2,39	2,31	1,18
Soliditet (%)	37	35,1	33,5	32,8
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	74,9	78,8	75,9	84,9
Resultat efter finansiella poster (kr)	602 198	585 555	436 815	-3 002 604
Nettoomsättning (kr)	2 797 578	2 797 578	2 797 578	2 170 080

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Hysesintäkt/kvm lokal (kr)	Hysesintäkt genom lokalyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv.- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 870 000	20 000 000	1 631 214	-11 852 592	585 555
Disposition av före- gående års resultat			150 000	435 556	-585 555
Årets resultat					602 198
Belopp vid årets utgång	6 870 000	20 000 000	1 781 214	-11 417 036	602 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-11 417 036
Årets resultat	602 198
	-10 814 839
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	150 000
	-10 964 839
	-10 814 839

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning		2 797 578	2 797 578
Övriga intäkter		938 826	751 563
Summa intäkter		3 736 404	3 549 141
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 627 034	-1 541 231
Övriga externa kostnader	3	-114 439	-124 100
Personalkostnader	4	-91 221	-87 308
Avskrivningar	5	-480 483	-480 483
Summa rörelsens kostnader		-2 313 177	-2 233 122
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 423 227	1 316 019
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 313	7 055
Räntekostnader		-822 342	-737 519
Resultat från finansiella poster		-821 029	-730 464
ÅRETS RESULTAT		602 198	585 555

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	46 158 972	46 639 455
Inventarier	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 158 972	46 639 455
Summa anläggningstillgångar		46 158 972	46 639 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		9 721	14 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	242 721	236 115
Summa kortfristiga fordringar		252 442	251 099
Kassa och bank		1 826 565	2 266 914
Summa omsättningstillgångar		2 079 007	2 518 013
SUMMA TILLGÅNGAR		48 237 979	49 157 468

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 870 000	6 870 000
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		1 781 214	1 631 214
Summa bundet eget kapital		28 651 214	28 501 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 417 036	-11 852 592
Årets resultat		602 198	585 555
Summa fritt eget kapital		-10 814 838	-11 267 037
Summa eget kapital		17 836 376	17 234 177
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	28 915 500	30 121 500
Summa långfristiga skulder		28 915 500	30 121 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	6 000	406 000
Leverantörsskulder		329 282	310 648
Skatteskuld		4 209	4 809
Övriga skulder		42 221	40 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 104 391	1 039 926
Summa kortfristiga skulder		1 486 103	1 801 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 237 979	49 157 468

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 423 227	1 316 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	480 483	480 483
Erhållen ränta	1 313	7 055
Betald ränta	-822 342	-737 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 082 681	1 066 038
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 343	-79 519
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	84 312	-106 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 165 650	879 560
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 606 000	-1 006 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 606 000	-1 006 000
Årets kassaflöde	-440 350	-126 440
Likvida medel vid årets början	2 266 914	2 393 354
Likvida medel vid årets slut	1 826 564	2 266 914

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av enligt rak avskrivningsplan under 100 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 2 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	-	27 690
Snöröjning/sandning	6 325	17 751
Städning Entreprenad	60 900	61 003
Gård, entreprenad	40 527	29 785
Kostnader hiss	125 105	31 418
Löpande reparationer	331 680	333 451
El	297 438	288 884
Uppvärmning	307 326	340 836
Vatten	109 712	83 396
Sophämtning	89 218	80 247
Kabel TV	114 900	113 419
Fastighetsförsäkring	49 023	44 511
Fastighetsavgift	93 980	88 840
Övriga kostnader fastighet	900	-
	1 627 034	1 541 231

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	6 753	11 096
Telefon	26 584	32 452
Ekonomisk förvaltning	72 001	71 489
It-tjänster	3 491	3 454
Medlems/föreningsavgifter	5 610	5 609
	114 439	124 100

Not 4 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	70 000	67 000
Sociala kostnader	21 221	20 308
	91 221	87 308

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnad	8 417 474	8 417 474
Omklassificeringar	19 815 403	19 815 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 232 877	28 232 877

Ackumulerade anskaffningsvärden mark

Ingående anskaffningsvärde mark	22 835 000	22 835 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 835 000	22 835 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 428 422	-3 947 939
Årets avskrivning	-480 483	-480 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 908 905	-4 428 422

Bokfört värde byggnader och mark

	46 158 972	46 639 455
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	55 360 000	49 161 000
<i>Taxeringsvärden mark</i>	92 142 000	104 203 000
	147 502 000	153 364 000

Fastigheten anskaffades 1974 för 6.870.000 kronor. Anskaffningsvärdet 6.870.000 kronor har fördelats mellan byggnad och mark med ledning av 1974 års taxeringsvärde 2.000.000 kronor varav byggnad 1.175.000 kronor och mark 825.000 kronor.

Detta innebär att det ursprungliga anskaffningsvärdet har fördelats på mark med 2.835.000 kronor och byggnad 4.035.000 kronor. Till byggnadens anskaffningsvärde har sedan tillagts förbättringar på byggnaden med kronor 4.382.474, totalt 8.417.474 kronor. Någon avskrivning på mark sker ej.

Not 6 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	253 588	253 588
	253 588	253 588
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-253 588	-253 588
	-253 588	-253 588
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	41 795	40 664
Förutbetald kabel-TV	29 567	28 725
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 293	15 154
Handelsbanken	91 050	95 950
El avläsning	59 966	44 201
Övriga upplupna kostnader	5 050	11 421
	242 721	236 115

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SEB	3,11 %	2028-12-28	1 611 000	1 611 000
SEB	4,66 %	2027-09-28	500 000	500 000
SEB	3,11 %	2028-12-28	300 000	300 000
SEB	2,39 %	2026-06-28	219 000	225 000
SEB	1,07 %	2029-01-28	2 416 500	2 416 500
Stadshypotek	4,09 %	2028-06-30	3 875 000	3 875 000
Stadshypotek	3,89 %	2027-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,3 %	2029-01-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,86 %	2026-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,98 %	2030-06-01	4 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,79 %	2025-01-13	-	600 000
Stadshypotek	1,35 %	2029-10-30	6 000 000	6 000 000
			28 921 500	30 527 500
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-6 000	-406 000
			28 915 500	30 121 500
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>32 450 000</i>	<i>32 450 000</i>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	70 551	78 903
Förskottsbetalda årsavgifter	924 069	839 388
Upplupen elkostnad	32 974	32 915
Upplupen värmekostnad	40 528	41 860
Upplupen vattenkostnad	18 420	16 693
Upplupen sophämningskostnad	12 430	12 401
Övriga upplupna kostnader	5 420	17 766
	1 104 392	1 039 926

Årsredovisningen är daterad den 17 april 2026.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ia Jeckert
Ordförande

Klas Reinholdsson
Ledamot

Jörgen Samuelsson
Ledamot

Eva Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bo Lundström
Revisor

Dag Joelsson
Revisor

JÖRGEN SAMUELSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Skutan 3
411d5566-dee7-4725-83e4-8f66515b59ad - 2026-05-11 10:07:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - abc93f4a-caac-4d94-87c7-f74c96d7e2bf - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anna la Jeckert
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Skutan 3
6cef68eb-7fff-40f6-b587-5d409e32984b - 2026-05-11 11:42:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a8d03a59-3d71-4f59-87af-9997d9dad45e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BO LUNDSTRÖM
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skutan 3
6476e1dd-b257-44fb-aeff-91dcc0567778 - 2026-05-11 11:45:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b627b39c-0761-4ddb-bbae-977aa281d0c9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

DAG JOELSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skutan 3
4eada047-9f75-456f-b53a-5041fafa9650 - 2026-05-12 08:21:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4e183897-3c2a-447a-8006-189410c5041d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KLAS ELOF MIKAEL REINHOLDSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skutan 3
86c040fb-c1a2-47e9-b2fb-0eac54b3545e - 2026-05-12 10:32:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1e1735be-e553-45af-88d0-b5546a842205 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EVA GUSTAFSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skutan 3
8673b71f-1f44-4866-830c-d934981bca67 - 2026-05-13 09:51:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7622cac5-a423-49c3-a044-6467925e4016 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende