

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Brittsbo Ängar 3
769627-3999

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brittsbo Ängar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en s. k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen, och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till sina medlemmar. Föreningen äger fastigheten Graniten : 2 i Östersund.

Byggnadens totala bostadsyta är 3 663 kvm vilket avser 37 stycken identiska bostadslägenheter á 99 kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Medlemsinformation

	2025
Antal medlemmar 1/1	66
Avgående medlemmar	-7
Tillkommande medlemmar	6
Antal medlemmar 31/12	65

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift och hyror	2 673	2 602	2 315	1 954
Resultat efter finansiella poster	-656	-582	-366	-343
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	710	632	533
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 425	10 533	10 641	10 751
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 425	10 533	10 641	10 751
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	133	192	196
Räntekänslighet (%)	15	15	17	20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	83	81	77	61
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden med banklån samt via höjning av årsavgifterna. Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 439 201	525 375	-2 899 598	-582 476	60 482 502
Reservering fond för yttre underhåll		138 417	-138 417		0
Disposition av föregående års resultat:			-582 476	582 476	0
Årets resultat				-656 445	-656 445
Belopp vid årets utgång	63 439 201	663 792	-3 620 491	-656 445	59 826 057

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 620 491
årets förlust	-656 445
	-4 276 936

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	152 847
i ny räkning överföres	-4 429 783
	-4 276 936

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

Bostadsrättsförening Brittsbo Ängar 3
Org.nr 769627-3999

3 (10)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 672 880	2 601 642
Övriga rörelseintäkter		1 200	0
Summa rörelseintäkter		2 674 080	2 601 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-545 101	-598 716
Övriga externa kostnader		-223 413	-205 383
Personalkostnader	3	-31 085	-30 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 067 923	-1 067 923
Övriga rörelsekostnader		0	-6 703
Summa rörelsekostnader		-1 867 522	-1 908 951
Rörelseresultat		806 558	692 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 463 016	-1 275 168
Summa finansiella poster		-1 463 003	-1 275 167
Resultat efter finansiella poster		-656 445	-582 476
Resultat före skatt		-656 445	-582 476
Årets resultat		-656 445	-582 476

Bostadsrättsförening Brittsbo Ängar 3
Org.nr 769627-3999

4 (10)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

97 213 582

98 281 505

Summa materiella anläggningstillgångar

97 213 582

98 281 505

Summa anläggningstillgångar

97 213 582

98 281 505

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

30 107

30 094

Övriga fordringar

384

385

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

140 622

116 032

Summa kortfristiga fordringar

171 113

146 511

Kassa och bank

Kassa och bank

1 227 210

1 090 508

Summa kassa och bank

1 227 210

1 090 508

Summa omsättningstillgångar

1 398 323

1 237 019

SUMMA TILLGÅNGAR

98 611 905

99 518 524

Bostadsrättsförening Brittsbo Ängar 3
Org.nr 769627-3999

5 (10)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 439 201

63 439 201

Fond för yttre underhåll

663 792

525 375

Summa bundet eget kapital

64 102 993

63 964 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 620 491

-2 899 598

Årets resultat

-656 445

-582 476

Summa fritt eget kapital

-4 276 936

-3 482 074

Summa eget kapital

59 826 057

60 482 502

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

19 157 000

18 832 820

Summa långfristiga skulder

19 157 000

18 832 820

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

19 028 820

19 748 000

Leverantörsskulder

154 697

23 884

Övriga skulder

13 586

19 799

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

431 745

411 519

Summa kortfristiga skulder

19 628 848

20 203 202

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

98 611 905

99 518 524

Bostadsrättsförening Brittsbo Ängar 3
Org.nr 769627-3999

6 (10)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	806 557	692 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 067 923	1 067 923
Erhållen ränta	13	1
Erlagd ränta	-1 463 016	-1 275 168

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

411 477 485 446

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	-24 603	-2 791
Ökning av rörelseskulder	144 827	-9 903

Kassaflöde från den löpande verksamheten

531 701 472 752

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	9 925 000
Amortering av lån	-395 000	-10 323 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-395 000 -398 500

Årets kassaflöde

136 701 74 252

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 090 508	1 016 255
Likvida medel vid årets slut	1 227 209	1 090 507

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Brittsbo Ängar 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättring	10%

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgift och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 672 880 2 672 880	2 601 643 2 601 643

I föreningens årsavgifter ingår bredband, värme och vatten.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under året.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Styrelsearvode uppgick till	24 999	23 000
Sociala avgifter uppgick till	6 086	7 227
Totala ersättningar och avgifter	31 085	30 227

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 142 362	106 142 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 142 362	106 142 362
Ingående avskrivningar	-7 860 857	-6 792 934
Årets avskrivningar	-1 067 923	-1 067 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 928 780	-7 860 857
Utgående redovisat värde	97 213 582	98 281 505
Bokfört värde byggnader	94 213 582	95 281 505
Bokfört värde mark	3 000 000	3 000 000
	97 213 582	98 281 505

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	1,65	2025-02-19	0	9 625 000
Nordea Hypotek AB	4,21	2026-02-18	9 530 500	9 628 500
Nordea Hypotek AB	4,10	2026-02-18	9 302 320	9 402 320
Nordea Hypotek AB	4,03	2027-02-17	9 825 000	9 925 000
Nordea Hypotek AB	3,10	2028-02-16	9 528 000	0
			38 185 820	38 580 820
Kortfristig del av långfristig skuld			19 028 820	19 748 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förväntas att refinansieras.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 293 000	42 293 000
	42 293 000	42 293 000

Bostadsrättsförening Brittsbo Ängar 3
Org.nr 769627-3999

10 (10)

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Klum
Ordförande

Sebastian Spjut Hansebo

Henrik Persson

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

JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning - BRF Brittsbo 2025.pdf
Checksumma: 7e8112e5799942703df84c2fa53af846d01b6fb9eacc2242c3e0e72d5935f025
Skickad: 2026-03-31 kl 13:37

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Sebastian Andreas Spjut
Hansebo
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-07 kl 11:31



Digitalt signerad av: HENRIK PERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-08 kl 08:30



Digitalt signerad av: Hans Åke Klum
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-10 kl 09:22

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Daniel Olof Larin
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-10 kl 09:26

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>