

Brf Ekorren 3
Org nr 769609-3777

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Martina Wernemar	Ordförande	2027
Lina Segerstedt	Ledamot	2027
Kersti Mellström Säter	Ledamot	2027
Viktor Nellbeck	Suppleant	2027
Leif Garph	Suppleant	2027

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-03-26.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningen äger sedan 2006-01-03 fastigheten Ekorren 3, Stockholm, med adress Nybrogatan 54-56. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 våningar samt källare. Nybyggnadsår 1883. Ombyggt 1941, 1987 och 2005. Värdeår 1962. Totalt finns 42 lägenheter och 2 lokaler fördelade enligt följande:

22 st	1 rum och kök, 29-50 m ²
16 st	2 rum och kök, 30-65 m ²
1 st	3 rum och kök, 68 m ²
2 st	4 rum och kök, 117-170 m ²
1 st	5 rum och kök, 163 m ²

Total boyta 2 012 m², lokalyta 119 m².
Lokalerna uthyres.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2034. Det totala underhålls-och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 5 885 000 tkr under kommande 10 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Av det totala behovet bedöms 4 000 000 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 1 885 000 kr avser underhållsbehov.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med Holmans Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade att höja avgifterna med 2% från 2025-01-01.

Under räkenskapsåret 2025 har styrelsen arbetat med planering och förberedelser av flera underhålls- och investeringsprojekt.

Styrelsen har under året påbörjat projektering av renovering av föreningens trapphus. Arbetet med projektering och upphandling fortlöper enligt plan och genomförande av trapphusrenoveringen är planerat till våren 2026.

Mot bakgrund av detta har styrelsen beslutat att fastställa årsavgifterna för 2026 under det första kvartalet 2026, när projekteringen av trapphusrenoveringen är slutförd och kostnadsbilden är tydligare. När beslut fattats kommer avgifterna att justeras retroaktivt från och med den 1 januari 2026.

Styrelsen planerar även för relining av avloppsrör under marknivå i källaren. Projektet befinner sig i ett planeringsskede och någon tidsplan för genomförande har ännu inte fastställts.

De planerade projekten bedöms sammantaget få en påverkan på föreningens likviditet och ekonomiska ställning, vilket styrelsen har beaktat i sin långsiktiga ekonomiska planering. I syfte att begränsa planerad avgiftshöjning 2026 har styrelsen beslutat att en extra månadsavgift debiteras i samband med oktoberaviseringen.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 856 142	1 802 432	1 795 122	1 654 690
Resultat efter finansiella poster	kr	-480 336	-34 914	-151 210	-138 874
Soliditet	%	89	89	89	82
Likviditet	%	411	402	350	402
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	637	625	623	
Skuldsättning per kvm	kr	2 525	2 525	2 525	4 402
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 675	2 675	2 675	4 740
Energikostnad per kvm	kr	260	263	237	217
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,2	4,3	4,3	7,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,2	4,3	4,3	
Sparande per kvm	kr	146	186	154	216
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	69,05	69,72	69,51	

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser).

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	44 210 350	12 815 048	1 855 814	-11 321 712	-34 914
Reservering till yttre fond			402 000	-402 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-34 914	34 914
Årets resultat					<u>-480 336</u>
Belopp vid årets utgång	44 210 350	12 815 048	2 257 814	-11 758 626	-480 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-11 758 626
Årets resultat	-480 336
	<u>-12 238 962</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (enligt stadgar)	332 661
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-359 967
I ny räkning balanseras	-12 211 656
	<u>-12 238 962</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-480 336
Dispositioner	27 306
	<u>-453 030</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 230 508
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
		1,2	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 856 142	1 802 432
Summa rörelseintäkter		1 856 142	1 802 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 235 598	-1 083 534
Periodiskt underhåll	5	-359 967	0
Övriga externa kostnader	6	-156 539	-132 235
Arvoden och personalkostnader	7	-65 710	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 981	-431 981
Summa rörelsekostnader		-2 249 795	-1 713 458
Rörelseresultat		-393 653	88 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	101 484	120 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 167	-244 847
Summa finansiella poster		-86 683	-123 888
Resultat efter finansiella poster		-480 336	-34 914
Årets resultat		-480 336	-34 914
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-480 336	-34 914
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		359 967	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-332 661	-402 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-453 030	-276 214

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

50 337 971

50 769 952

Summa materiella anläggningstillgångar

50 337 971

50 769 952

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 400

4 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 400

4 400

Summa anläggningstillgångar

50 342 371

50 774 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

9 976

9 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 163

49 152

Klientmedel i SHB

2 684 855

2 779 166

Summa kortfristiga fordringar

2 752 994

2 838 079

Summa omsättningstillgångar

2 752 994

2 838 079

Summa tillgångar

53 095 365

53 612 431

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	44 210 350	44 210 350
Upplåtelseavgifter	12 815 048	12 815 048
Fond för yttre underhåll	2 257 814	1 855 814

Summa bundet eget kapital

59 283 212 58 881 212

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 758 626	-11 321 712
Årets resultat	-480 336	-34 914

Summa fritt eget kapital

-12 238 962 -11 356 626

Summa eget kapital

47 044 250 47 524 586

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 381 288	5 381 288
Leverantörsskulder		70 577	74 705
Skatteskulder		10 926	15 977
Övriga skulder	13	222 404	249 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 920	366 177

Summa kortfristiga skulder

6 051 115 6 087 845

Summa eget kapital och skulder

53 095 365 53 612 431

Kassaflödesanalys

2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-393 652	88 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	431 981	431 981

Erhållen ränta	35 055	58 939
Erhållna utdelningar	66 429	62 020
Erlagd ränta	-188 167	-244 847

	-48 354	397 066
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-9 226	-12 567
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 129	-43 121
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-32 602	14 406

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 311	355 784
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-104 984
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-104 984
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	-94 311	250 800
Likvida medel vid årets början	2 779 166	2 528 366

Likvida medel vid årets slut	2 684 855	2 779 166
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,62 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen valde att höja årsavgiften med 8 % från 2026-01-01.

En extra månadsavgift debiteras i samband med oktoberaviseringen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 281 744	1 256 604
Hyror lokaler	494 544	482 146
Övriga hyrestillägg	29 328	27 396
Övriga intäkter	50 526	36 286
Brutto	1 856 142	1 802 432
Summa nettoomsättning	<u>1 856 142</u>	<u>1 802 432</u>

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	193 471	152 219
Reparationer, löpande underhåll	157 451	70 565
Elavgifter	51 909	43 991
Uppvärmning	395 090	419 899
Vatten och avlopp	106 622	96 153
Renhållning	111 067	109 829
Försäkringar	43 453	41 982
Kabel-TV / Internet	13 831	13 622
Övriga fastighetskostnader	41 426	20 164
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 278	115 110
Summa driftskostnader	<u>1 235 598</u>	<u>1 083 534</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fönsterrenovering	159 156	0
Relining	200 811	0
Summa periodiskt underhåll	359 967	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kommunikation	219	2 406
Revision	27 130	26 042
Föreningsmöten	2 750	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 115	70 709
Övriga förvaltningskostnader	52 575	32 328
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	156 539	132 235

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	50 000	49 999
Sociala kostnader	15 710	15 709
Summa arvoden, personalkostnader	65 710	65 708

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	34 785	58 865
Övriga ränteintäkter	270	74
Utdelning MBF	66 000	61 600
Utdelning Brandkontoret	429	420
Summa finansiella intäkter	101 484	120 959

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 412 462	26 307 478
Inköp/Aktiveringar	0	104 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 412 462	26 412 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 761 510	-5 329 529
Årets avskrivningar	-431 981	-431 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 193 491	-5 761 510
Utgående planenligt värde	<u>20 218 971</u>	<u>20 650 952</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 119 000	30 119 000
Utgående planenligt värde	30 119 000	30 119 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>50 337 971</u>	<u>50 769 952</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 514 000	33 163 000
Taxeringsvärde mark	74 373 000	85 402 000
	110 887 000	118 565 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	106 000 000	114 000 000
Lokaler	4 887 000	4 565 000
	110 887 000	118 565 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	9 976	9 761
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 976</u>	<u>9 761</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,89	90-dagars	1 800 000
Stadshypotek	3,65	90-dagars	800 000
Stadshypotek	3,45	90-dagars	2 781 288
Summa skulder till kreditinstitut			5 381 288
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 381 288
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 381 288

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000
Summa ställda säkerheter	22 050 000	22 050 000
Eventalförpliktelser		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns.		

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	29 302	28 242
Personalens källskatt	0	14 997
Sociala avgifter	0	15 709
Skulder till MBF	2 352	0
Deponerade medel	190 750	190 750
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>222 404</u>	<u>249 698</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-22
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Martina Wernemar
Ordförande

Lina Segerstedt

Kersti Mellström Säther

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARTINA WERNEMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 20:39:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Martina Wernemar

Martina Wernemar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.141.31.150

LINA SEGERSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 09:11:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA FALEWICZ SEGERSTEDT

Lina Segerstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.112.235

KERSTI MELLSTRÖM SÄTHER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 14:38:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kersti Vera Maria Mellström
Säther

Kersti Mellström Säther

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.145.105

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 09:02:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.87