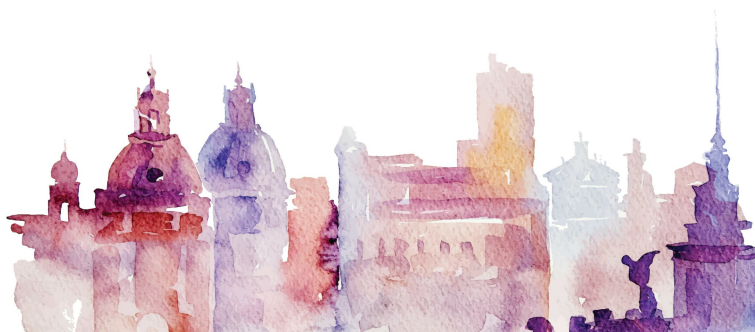


Brf Stenkvista 3

Org.nr: 769608-1863

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

2
7
8
10
11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stenkvista 3, organisationsnummer 769608-1863, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stenkvista 3 i Sundbybergs kommun registrerades den 21 mars 2002 med organisationsnummer 769608-1863. Föreningen har till ändamål at främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Tomt ägs av föreningen. Fastigheten köptes 2002-12-17 och köpeskillingen uppgick då till 14 900 000 kronor. Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens säte är i Sundbyberg

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret

Styrelsen arbetar för att hålla nere föreningens kostnader, för att behålla fastigheten i gott skick och för att bidra till en trevlig atmosfär för föreningens medlemmar.

Nya styrelsemedlemmar valdes in under årsstämman i maj.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordförande	Yodit Tecle
Ledamot	Timas Ljungdahl
Ledamot	Camilla Hager Blomqvist
Suppleant	Jonas Östlund
Suppleant	Liya Petros
Suppleant	Robert Bo Magnusson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-02-05.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om tillträde av nya styrelsemedlemmar.

Revisor Maria Johansson

Auktoriserad revisor Maria Johansson
Blixt Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Häger Blomqvist.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Fågelsången 3

Nybyggnadsår: 1939

Fastighetsbeteckning: Stenkvista 3

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			P-platser	
	Antal	Total yta m²	Antal platser	
1 rok	4	166	Lokaler upplåtna med hyresrätt	
1,5 rok	1	38		
2 rok	10	509		
3 rok	4	307.5		
Summa	19	978.5		
			Antal	Total yta m²
Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt			2	170
	Antal	Total yta m²		
2 rok	1	42		
Summa	1	42		
Totalt antal bostadslägenheter:		20		
Totalyta (m²):		1 020.5		

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en stamspolning samt beskurit träd vid parkeringen. Vidare har en OVK-besiktning utförts. Föreningen har även påbörjat en inventering av fastigheten för att utreda behov och tidsplan för ett eventuellt stambyte.

Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 5 överlåtelser skett.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 27

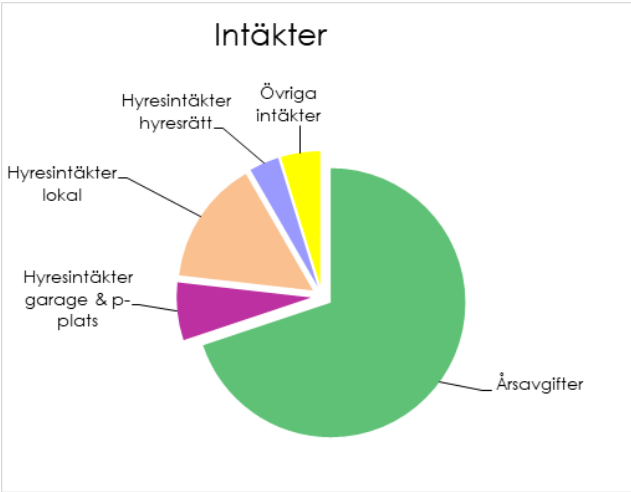
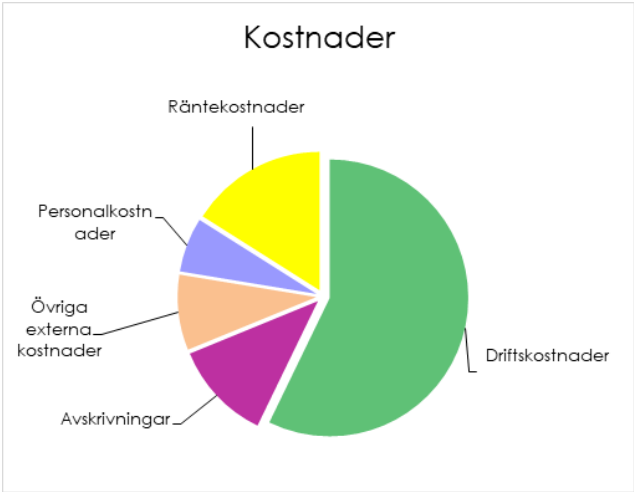
19 bostadsrätter

27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 208	1 214	1 164	1 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1	35	- 119	- 84
Soliditet, %	52	52	51	51
Balansomslutning, tkr	14 869	15 000	15 066	15 398
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	909	909	832	717
Skuldsättning / kvm	5 705	5 805	5 905	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 976	7 098	7 221	
Sparande / kvm	159	202	153	
Räntekänslighet	8	8	9	
Energikostnad / kvm	291	277	263	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	73	68	

*Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt, beräknas med obligatoriskt Com Hem tillägg.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 120 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Föreningen har gått positivt likvid mässigt och har i dagsläget inte beslutat om avgiftshöjning då förlusten inte är väsentlig.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 802 103	3 571 725	619 385	- 7 211 313	34 574
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			79 848	-79 848	
Balanseras i ny räkning				34 574	- 34 574
Årets resultat					- 720
Belopp vid årets utgång	10 802 103	3 571 725	699 233	- 7 256 587	- 720

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 256 587
Årets resultat	- 720
Totalt	- 7 257 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	89 979
Balanseras i ny räkning	- 7 347 286
Totalt	- 7 257 307

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 207 691	1 214 144
Övriga rörelseintäkter		4 461	660
Summa rörelseintäkter		1 212 152	1 214 804
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-693 625	-579 597
Övriga externa kostnader	3	-106 759	-76 502
Personalkostnader		-77 274	-73 280
Avskrivningar		-140 880	-190 984
Summa rörelsekostnader		-1 018 538	-920 363
RÖRELSERESULTAT		193 614	294 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 589	41 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 923	-301 305
Summa finansiella poster		-194 334	-259 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-720	34 574
RESULTAT FÖRE SKATT		-720	34 574
ÅRETS RESULTAT		-720	34 574



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 215 370	13 356 250
Summa materiella anläggningstillgångar		13 215 370	13 356 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 215 370	13 356 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	9
Övriga fordringar		26 719	24 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	61 232	59 462
Summa kortfristiga fordringar		87 960	83 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 565 535	1 560 396
Summa kassa och bank		1 565 535	1 560 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 653 495	1 644 042
SUMMA TILLGÅNGAR		14 868 865	15 000 292



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 373 828	14 373 828
Fond för yttre underhåll		699 233	619 385
Summa bundet eget kapital		15 073 061	14 993 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 256 587	-7 211 313
Årets resultat		-720	34 574
Summa fritt eget kapital		-7 257 307	-7 176 739
SUMMA EGET KAPITAL		7 815 754	7 816 474
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	6 825 555	6 945 555
Leverantörsskulder		91 877	92 732
Skatteskulder		2 089	4 370
Övriga skulder		6 549	7 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	127 041	133 203
Summa kortfristiga skulder		7 053 111	7 183 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 868 865	15 000 292

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		193 614	294 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		140 880	190 984
Summa		334 494	485 425
Erhållen ränta		23 589	41 438
Erlagd ränta		-217 923	-301 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		140 160	225 558
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-4 314	-3 879
Förändring av rörelseskulder		-10 707	19 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		125 139	240 923
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Amotering		-120 000	-120 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 000	-120 000
Årets kassaflöde		5 139	120 923
Likvida medel vid årets början		1 560 394	1 439 473
Likvida medel vid årets slut		1 565 535	1 560 396

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Fasadrenovering	20	5
El trapphus	20	5
Tvättstuga	10	10
Fjärrvärmecentral	10	10
Tvättmaskiner	5	20
P-platser	20	5
Förbättringsarbete hiss	30	3,33

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	846 912	846 912
Hysesintäkter bostäder	43 296	43 296
Hysesintäkter lokaler	166 488	163 908
Fastighetsskatt	13 939	14 172
Hysesintäkter garage och p-platser	84 000	91 000
Bredband	42 456	42 456
Debiterade elkostnader	10 600	12 400
Totalt nettoomsättning	1 207 691	1 214 144

Föreningens årsavgift ger täckning för föreningens kostnader och utgifter. Boende debiteras ett separat Com Hem tillägg.

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	56 905	50 329
Uppvärmning	211 300	203 977
Vatten och avlopp	79 878	77 604
Sophämtning	45 429	41 482
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	12 500	0
Grundavtal hiss	2 673	2 673
Hissbesiktning	2 404	0
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	2 326
Fastighetsstäd	25 935	23 441
Fastighetsstäd extra	0	3 373
TV	72 686	72 511
Försäkring	30 900	28 158
Försäkringskostnader	7 623	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 410	46 760
Reparation och underhåll portar och lås	0	4 413
Reparation och underhåll hiss	8 171	426
Reparation och underhåll tvättstuga	4 337	5 750
Reparation och underhåll VVS	61 208	0
Reparation gård/trädgård	12 928	16 375
VVS	10 338	-1
Totalt driftkostnader	693 625	579 597

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	50 733	50 424
Extra ekonomisk förvaltning	1 401	1 862
Revisionsarvode	13 426	13 559
Webbsida	3 267	3 219
Konsultarvode	24 300	0
Bankkostnader	4 271	3 738
Inkassokostnader	460	0
Övriga administrativa kostnader	1 600	800
Övriga kostnader	7 301	2 900
Totalt övriga externa kostnader	106 759	76 502

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	12 143 464	12 143 464
Anskaffningsvärde mark	4 242 196	4 242 196
Markanläggningar	407 322	407 322
Förbättringsarbete	295 833	295 833
Utgående anskaffningsvärden	17 088 815	17 088 815
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 732 565	- 3 541 581
Årets avskrivningar	- 140 880	- 190 984
Utgående avskrivningar	-3 873 445	-3 732 565
Utgående redovisat värde	13 215 370	13 356 250
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 981 000	14 323 000
Taxeringsvärde mark	13 012 000	12 293 000
	29 993 000	26 616 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Brandkontoret	29 507	28 218
Visir Solutions AB	725	725
Com Hem AB	18 422	18 172
FRUBO AB	4 204	4 167
SMART Förvaltning	5 700	5 507
Stockholm Hiss-Service	2 673	2 673
Summa	61 231	59 462

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB 757677	2026-09-30	2,64 %	3 502 778	3 502 778
SHB 3442777	2026-03-23	3,15 %	3 322 777	3 442 777
Summa skulder till kreditinstitut			6 825 555	6 945 555

Lån med vilkorsändringsdag 2026 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Vattenfall	4 892	5 096
Förskottsbet avgift/hyra	95 561	101 396
Norr Energi	26 588	26 711
Summa	127 041	133 203



Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 150 000	7 150 000
Summa:	7 150 000	7 150 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09

Yodit Tecle

Timas Ljungdahl

Camilla Hager Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Blixt Revision AB
Maria Johansson

Verifikat

Titel: Brf Stenkvista 3 - årsredovisning 2025

ID: a962d8a0-15fe-11f1-88aa-add7de98b0d6

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-02

Underskrifter

Brf Stenkvista 3
yodit_tecle@hotmail.com
Signerat: 2026-03-02 07:27 BankID YODIT TEKLE

Brf Stenkvista 3
timaslj@gmail.com
Signerat: 2026-03-03 07:47 BankID Timas Elias Ljungdahl

Brf Stenkvista 3
blomqvistcamilla@gmail.com
Signerat: 2026-03-02 08:43 BankID Talat Marta Camilla Häger Blomqvist

Blixt Revision AB
Maria@blixt-revision.se
Signerat: 2026-03-04 09:13 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ff1b6077-7841-4488-9c7d-2777567136be.pdf	636.5 kB	e72b 5b79 96f9 e631 c73a a69c 8a7b 9614 08ed a62b 6f58 4a39 6741 5dac 100c 4269

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-02	07:13	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-02	07:27	Signerat Brf Stenkvista 3 Genomfört med: BankID av YODIT TEKLE. IP: 90.130.51.181
2026-03-02	08:43	Signerat Brf Stenkvista 3 Genomfört med: BankID av Talat Marta Camilla Häger Blomqvist. IP: 172.225.69.151
2026-03-03	07:47	Signerat Brf Stenkvista 3 Genomfört med: BankID av Timas Elias Ljungdahl. IP: 83.249.52.230
2026-03-04	09:13	Signerat Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.85.176



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22