



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 med säte i Stockholm org.nr. 769631-2334 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kundregistret 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2035-04-01	1953

Totalt 1
objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
9	förråd	265
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 581
9	lägenheter (hyresrätt)	565
Totalt 79 objekt		4 411

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 29 st 2 rok, 6 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Cortes Eliasson	Ordförande	2019-10-10	
Ulrika Arlekrans	Ledamot	2019-10-10	2024-06-04
Carina Granqvist	Ledamot	2021-06-08	
Ronny Östh	Ledamot	2019-10-10	
Joakim Nordstedt	Ledamot	2021-06-08	
Nils Ludvig Car Boix-Vives	Ledamot	2024-06-04	
Emma Lind	Ledamot	2022-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Arlekrans.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB, utsedd av föreningen.

Valberedning har varit: Kim Robert Norén (sammankallande) och Malin Norén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 12% för bostadsrätter och hyran 5,3% för hyresrätter.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2016.

Under förvaltningsåret har styrelsen amorterat 4 milj kr. vid omsättning och ändrat den fasta amorteringen till 440 000 kr/år från 300 000 kr/år, som planerat. Vi har under 2024 genomfört en stamspolning. Våra energikostnader har ökat sedan byte till egen fjärrvärmecentral, och därför har vi nu en pågående energiutredning i syfte att minska kostnaderna. Vi planerar inför 2026 att påbörja en takrenovering samt se över fönsterrenovering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Installation och driftsättning av tvättstugan.
2019	Renovering av pelare mellan husen.
2020	Installerat taksäkerhet.
2020	Åtgärdat del av tak efter läckage. Multrågatan 118.
2020	Underhåll och reparation av VVS-ledningar i källare. Multrågatan 114-116.
2023	Färdigställande av matavfallssortering.
2023	Dräneringsarbete runt Multrågatan 108-110 för reparation i fasaden och husgrunden.
2023	Installation av egen fjärrvärmecentral.
2023	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.

Föreningen utför och planerar följande åtgärd under de närmaste 5 åren:
Ny bygglovsansökan för byte/renovering av fönster påbörjas.

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-139	-3	130	172	145
Skuldsättning, kr/kvm	15 052	14 758	15 909	16 175	15 649
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	17 427	19 059	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	22	25	28	28
Energikostnad, kr/kvm	320	311	204	189	194
Årsavgifter, kr/kvm	973	882	827	767	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	988	881	846	834
Nettoomsättning, tkr	4 456	4 087	3 959	3 816	3 790
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 089	-2 961	-2 245	-2 408	-1 259
Soliditet, %	58	56	54	55	55

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror delvis på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. För att förbättra föreningens ekonomi framgent arbetar styrelsen aktivt med att sänka löpande kostnader. Omförhandling av nytt elsystem pågår. Styrelsen har även uppdaterat underhållsplanen och höjt avgiften under 2025 med 12%.

Föreningen har 9 bostadshyresrätter som uppgår till 565 kvm. För att finansiera föreningens framtida amorteringar, investeringar och underhållsåtgärder så avser styrelsen sälja (upplåta med bostadsrätt) hyresrätterna så fort de blir friställda.

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	102 669 580	0	2 075 472	104 745 052
Upplåtelseavgifter, kr	876 144	0	24 528	900 672
Underhållsfond, kr	158 865	0	55 843	214 708
S:a bundet eget kapital, kr	103 704 589	0	2 155 843	105 860 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 693 893	-2 960 525	-55 843	-16 710 261
Årets resultat, kr	-2 960 525	2 960 525	-3 088 958	-3 088 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 654 418	0	-3 144 801	-19 799 219
S:a eget kapital, kr	87 050 171	0	-988 958	86 061 213

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 211 kr samt ianspråktagande skett med 59 368 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	-16 654 418
Årets resultat, kr	-3 088 958
Reservation till underhållsfond, kr	-115 211
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 368
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 799 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 799 219
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 455 991	4 086 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 252
Summa Rörelseintäkter		4 455 991	4 095 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 050 978	-3 069 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-420 376	-103 609
Personalkostnader	Not 6	-148 898	-143 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 452 161	-2 593 297
Summa Rörelsekostnader		-6 072 414	-5 909 568
Rörelseresultat		-1 616 422	-1 813 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 170	22 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 479 706	-1 169 143
Summa Finansiella poster		-1 472 536	-1 146 864
Resultat efter finansiella poster		-3 088 958	-2 960 525
Resultat före skatt		-3 088 958	-2 960 525
Årets resultat		-3 088 958	-2 960 525

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	146 424 395	148 618 826
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	508 667	526 833
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	239 563
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		146 933 061	149 385 223
Summa Anläggningstillgångar		146 933 061	149 385 223

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 498 066	5 445 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	214 938	91 631
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 713 004	5 540 957
Summa Omsättningstillgångar		2 713 004	5 540 957
Summa Tillgångar		149 646 065	154 926 179

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	105 645 724	103 545 724
Fond för yttre underhåll	214 708	158 865
Summa Bundet eget kapital	105 860 432	103 704 589

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 710 261	-13 693 893
Årets resultat	-3 088 958	-2 960 525
Summa Ansamlad förlust	-19 799 219	-16 654 418

Summa Eget kapital	86 061 213	87 050 171
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	44 965 000	40 725 000
Summa Långfristiga skulder		44 965 000	40 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 440 000	26 000 000
Leverantörsskulder		236 098	76 581
Skatteskulder		241 970	234 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 254	1 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	698 530	838 844
Summa Kortfristiga skulder		18 619 852	27 151 008

Summa Skulder		63 584 852	67 876 008
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		149 646 065	154 926 179
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 616 422	-1 813 661
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 452 161	2 593 297
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 452 161	2 593 297
Erhållen ränta	7 170	22 280
Erlagd ränta	-1 480 659	-1 193 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-637 750	-391 638
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-114 316	49 467
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 797	-339 353
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-84 519	-289 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-722 269	-681 524
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-647 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-647 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 100 000	2 085 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 320 000	-5 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 220 000	-3 115 000
Årets kassaflöde	-2 942 269	-4 444 024
Likvida medel vid årets början	5 436 594	9 880 618
Likvida medel vid årets slut	2 494 325	5 436 594

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 486 092	3 086 679
	Hyror bostäder	911 456	987 078
	Hyror lokaler	11 765	11 436
	Hyror övrigt	50 544	52 344
	Övriga primära intäkter	31 434	48 868
	Summa Bruttoomsättning	4 491 291	4 186 405
	Avgiftsbortfall	0	-89 262
	Hysesbortfall	-35 300	-10 488
	Summa	-35 300	-99 750
	Summa Nettoomsättning	4 455 991	4 086 655
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	9 252
	Summa Övriga rörelseintäkter	0	9 252

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-435 364	-416 720
	Snö och halk-bekämpning	-123 659	-183 566
	Reparationer	-277 258	-139 551
	Planerat underhåll	-59 369	-356 583
	Försäkringsskador	-36 320	-5 276
	El	-127 324	-92 594
	Uppvärmning	-1 003 503	-1 009 923
	Vatten	-197 504	-185 928
	Sophämtning	-98 214	-73 043
	Fastighetsförsäkring	-66 865	-62 534
	Kabel-TV och bredband	-25 268	-23 735
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 420	-119 550
	Förvaltningsavtalskostnader	-239 510	-160 717
	Tomträttsavgäld	-238 400	-238 400
	Övriga driftkostnader	0	-1 296
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 050 978	-3 069 415
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	1 440
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 078	-1 268
	Administrationskostnader	-15 391	-16 776
	Extern revision	0	-21 125
	Föreningsverksamhet	-3 156	-1 869
	Övriga förvaltningskostnader	-386 751	-64 011
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-420 376	-103 609
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	0
	Övriga arvoden	-112 105	-109 000
	Sociala avgifter	-36 793	-34 248
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-148 898	-143 248

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 273	2 849
	Ränteintäkter placeringar	0	19 400
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 897	31
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 170	22 280
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 468 198	-1 165 014
	Övriga räntekostnader	-11 508	-4 129
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 479 706	-1 169 143
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	163 112 075	163 112 075
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	690 841	0
	Årets investeringar	239 563	690 841
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	164 042 479	163 802 916
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 184 090	-12 608 959
	Årets avskrivningar	-2 433 995	-2 575 131
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 618 084	-15 184 090
	<i>Utgående redovisat värde</i>	146 424 395	148 618 826
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	318 000	318 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	514 000	514 000
	<i>Summa</i>	82 832 000	82 832 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 000 000	77 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	77 000 000	77 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	545 000	0
	Årets investeringar	0	545 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	545 000	545 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 167	0
	Årets avskrivningar	-18 167	-18 167
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 333	-18 167
	<i>Utgående redovisat värde</i>	508 667	526 833
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	239 563	827 904
	Omklassificering till byggnad	-239 563	-588 341
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	239 563
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 494 325	5 436 594
	Övriga fordringar	3 741	8 761
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 498 066	5 445 355
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 938	91 631
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	214 938	91 631

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,43%	2027-05-11	21 680 000	220 000
SBAB	4,39%	2025-05-19	17 000 000	0
SEB	1,08%	2026-05-28	23 725 000	0
			62 405 000	220 000
Långfristig del			45 185 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			220 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 000 000	
Kortfristig del			17 220 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			220 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			880 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,43%	2027-05-11	21 680 000	220 000
SBAB	4,39%	2025-05-19	17 000 000	0
SEB	1,08%	2026-05-28	23 725 000	0
			62 405 000	220 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			220 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 000 000	
Kortfristig del			17 220 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	3 254	1 383
Summa Övriga skulder	3 254	1 383

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	388 693	369 181
Övriga förutbetalda intäkter	0	467 286
Upplupna räntekostnader	1 424	2 377
Övriga upplupna kostnader	308 413	0
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	698 530	838 844

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kundregistret 3, org.nr. 769631-2334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kundregistret 3 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysningar av särskild betydelse

Jag vill rikta uppmärksamheten till förvaltningsberättelsen och stycket "Upplysning vid förlust" där styrelsen redogör för hur föreningen ska finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Jag har inte modifierat mina uttalanden till följd av detta.

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 den 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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kundregistret 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS CORTES ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:09:03



JOAKIM NORDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:14:35



NILS LUDVIG CAR BOIX-VIVES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:00:07



RONNY ÖSTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:25:05



CARINA GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:29:46



EMMA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:21:45



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:28:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:32:13



HSB – där möjligheterna bor

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.