



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skytten 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nyboda 7	2001	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 3 510 kvm och 4 lokaler om 515 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 025 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rikard Ekman	Ordförande
Emma Birgitta Träff	Styrelseledamot
Kaarina Tessa Korhonen Dellmert	Styrelseledamot
Kim Bäckström	Styrelseledamot
Per Gunnar Henrik Larsson	Styrelseledamot
Barbro Elisabeth H Almgren	Suppleant

Valberedning

Ellen Källbäck, sammankallande och Hanna Isaksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Inköp av Pergola och blomsterlådor till gård, baksida
Underhåll & förbättringar av utemiljö - Gård, baksida slutfördes under höst 2023
Målning av alla dörrar på baksidan av huset samt alla lyktstolpar bak- framsida
Byte av styrsystemet för värme & ventilation
- 2024** ● Åtgärder i värmesystemet: styrsystem, stamventiler utbytta och avgasare installerad i värmesystemet
Matkällare: Isolerat rör till vattenmätare samt övriga rör i källaren
Slutfört markarbeten med bla staket
- 2025** ● Stamspolning och filmning på utvalda stammar. En OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd. En justering av samtliga radiatorer för att få jämn värme i fastigheten. Uppföljning januari 2026.

Avtal med leverantörer

Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Internet	Bredband 2
Kameral	SBC AB
Serviceavtal hissar	Hisstech Sverige AB
Skadedjur	Anticimex AB
Snöröjning/Trädgårdsservice	Svensk Trädgårdsservice AB
Städning	Clean Factory Sweden AB
Takservice	JP Schweitz AB
Teknisk	CEMI AB
Teknisk jourtjänst	Dygnet Runt AB
TV	Tele2 AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens stadgar har uppdaterats på en extrastämma för att möta nya lagkrav.

Ett antal reparationer på samtliga hissar.

Gallring av ett större träd

En större vattenskada har orsakat en extra kostnad på över 100 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kostnaden för vatten har under 2025 ökat med 30%.

Offerter på lån och räntor har tagits in från flera kreditinstitut.

Avtal har gjorts med Handelsbanken med två års bindningstid samt amortering för lånen som lades om mars-april. I och med detta amorteras samtliga lån.

En dialog om placering av överlikviditet samt jämförelse mellan olika kreditinstitut har påbörjats.

Föreningens ekonomiska förvaltare har på styrelsens uppdrag begärt omprövning av momsredovisning sex år tillbaka och moms har återbetalats till föreningen.

Förändringar i avtal

Avtal med ekonomiska och tekniska förvaltaren, bredbandsleverantören och entreprenören för avfalls- och returhämtning har omförhandlats, i samtliga fall blir kostnaden för tjänsten lägre.

Offerter försäkring och städning har tagits in. Styrelsen har gjort ett nytt försäkringsavtal till en lägre kostnad och gjort leverantörssval på städning, även det senare innebär en lägre kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 949 443	2 945 064	2 748 488	2 723 932
Resultat efter fin. poster	-44 665	67 925	58 090	303 709
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	2 511 978	2 170 597	1 594 047	1 454 332
Taxeringsvärde	133 461 000	119 700 000	119 700 000	119 700 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	636	587	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,9	74,7	73,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 071	4 152	4 163	4 175
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 550	3 567	3 431	3 440
Sparande / kvm totalyta, kr	225	272	200	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	16	15	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	115	106	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	26	16	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	157	136	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	2,64	1,88	-
Räntekänslighet (%)	6,50	6,53	7,09	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror dels på avskrivningar enligt K3 (bokföringsmässig förlust) och dels på grund av underhåll och reparationer (tvättstuga, hissar, vattenskada) som inte kan aktiveras utan har tagits som kostnad.

Föreningen har god likviditet och positivt kassaflöde. Styrelsen arbetar med årsbudget, likviditetsbudget, underhållsplan samt kontinuerlig uppföljning av lagd årsbudget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 327 647	-	-	30 327 647
Upplåtelseavgifter	4 102 805	-	-	4 102 805
Fond, yttre underhåll	2 170 597	-235 169	576 550	2 511 978
Balanserat resultat	-1 917 125	303 094	-576 550	-2 190 581
Årets resultat	67 925	-67 925	-45 703	-45 703
Eget kapital	34 751 849	0	-45 703	34 706 147

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 614 030
Årets resultat	-45 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-576 550
Totalt	-2 236 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	157 586
Balanseras i ny räkning	-2 078 697

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 949 442	2 945 064
Övriga rörelseintäkter	3	69 064	0
Summa rörelseintäkter		3 018 506	2 945 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 704 613	-1 590 926
Övriga externa kostnader	9	-167 984	-135 609
Personalkostnader	10	-62 526	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-792 456	-792 456
Övriga rörelsekostnader		-17 691	0
Summa rörelsekostnader		-2 745 270	-2 584 699
RÖRELSERESULTAT		273 237	360 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 616	88 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-369 517	-379 847
Summa finansiella poster		-317 901	-291 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 665	68 922
Skatt		-1 038	-997
ÅRETS RESULTAT		-45 703	67 925

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	43 126 592	43 892 840
Markanläggningar	13	98 315	124 523
Summa materiella anläggningstillgångar		43 224 907	44 017 363
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	948 699	948 699
Summa finansiella anläggningstillgångar		948 699	948 699
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 173 605	44 966 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 829	16 143
Övriga fordringar	14	4 200 164	3 480 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 757	98 676
Summa kortfristiga fordringar		4 273 750	3 595 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 071 746	1 049 545
Summa kassa och bank		1 071 746	1 049 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 345 495	4 644 746
SUMMA TILLGÅNGAR		49 519 101	49 610 807

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 430 452	34 430 452
Fond för yttre underhåll		2 511 978	2 170 597
Summa bundet eget kapital		36 942 430	36 601 049
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 190 581	-1 917 125
Årets resultat		-45 703	67 925
Summa ansamlad förlust		-2 236 283	-1 849 200
SUMMA EGET KAPITAL		34 706 147	34 751 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 224 277	8 023 916
Summa långfristiga skulder		6 224 277	8 023 916
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 063 780	6 332 384
Leverantörsskulder		87 091	46 353
Skatteskulder		3 819	11 779
Övriga kortfristiga skulder		1 461	43 300
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	432 526	401 226
Summa kortfristiga skulder		8 588 677	6 835 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 519 101	49 610 807

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	273 237	360 365
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	792 456	792 456
	1 065 693	1 152 821
Erhållen ränta	51 488	88 405
Erlagd ränta	-377 519	-379 245
Betald inkomstskatt	-1 038	-997
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 623	860 983
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 668	-86 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 241	-95 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	777 532	678 747
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-948 699
Avyttring av finansiella tillgångar	0	948 699
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-68 243	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-68 243	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	709 289	638 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 401 017	3 762 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 110 306	4 401 017

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skytten 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,28 - 6,67 %
Hissar	2,86 %
El	3,92 - 10,00 %
Stamledningar VA	1,98 %
Yttertak	3,28 %
Ventilation	3,28 %
Fasader	1,98 %
Stamledningar Värme	3,28 %
Stomme och grund	0,94 - 3,28 %
Fönster	1,67 - 2,50 %
Markanläggningar	15,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 054 724	2 054 724
Hysesintäkter bostäder	52 800	52 800
Hysesintäkter lokaler	368 433	369 648
Hysesintäkter lokaler, moms	148 098	151 248
Hysesintäkter garage	119 550	122 425
Hysesintäkter garage, moms	12 840	12 840
Hysesintäkter p-plats	8 400	8 400
Hysesintäkter förråd	12 621	2 460
Deb. fastighetsskatt	15 000	15 552
Intäkter kabel-TV	34 776	34 776
Bredband	109 848	109 848
Övriga serviceavgifter	300	300
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	2 940	3 438
Överlåtelseavgift	7 350	5 612
Administrativ avgift, moms	147	147
Administrativ avgift	1 617	784
Öres- och kronutjämning	-2	2
Summa	2 949 442	2 945 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återvunnen moms	69 064	0
Summa	69 064	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 956	45 348
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 179	4 804
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 870	0
Larm och bevakning	0	8 144
Städning enligt avtal	67 944	65 223
Besiktningar	0	3 148
Hissbesiktning	5 438	25 179
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 721	0
Gårdkostnader	3 766	5 804
Gemensamma utrymmen	1 052	552
Snöröjning/sandning	22 854	24 145
Serviceavtal	28 779	5 111
Mattvätt/Hyrmattor	12 361	12 465
Förbrukningsmaterial	21 720	21 860
Summa	233 639	221 783

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	26 916	7 266
Dörrar och lås/porttele	1 125	0
VVS	7 126	114 275
Ventilation	20 374	0
Elinstallationer	10 487	0
Hissar	45 592	40 268
Tak	18 215	17 363
Vattenskada	101 847	0
Summa	231 682	179 171

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	77 311	135 458
Värmeanläggning	80 275	0
Hiss	0	99 710
Summa	157 586	235 169

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	74 804	65 410
Uppvärmning	464 043	463 652
Vatten	149 235	104 776
Sophämtning/renhållning	107 430	101 026
Grovsopor	8 665	8 593
Summa	804 177	743 456

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 082	0
Kabel-TV	37 825	28 330
Bredband	36 030	39 407
Fastighetsskatt	145 638	143 610
Korr. fastighetsskatt	955	0
Summa	277 530	211 347

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 081	5 390
Revisionsarvoden extern revisor	59 405	34 969
Styrelseomkostnader	1 029	800
Fritids och trivselkostnader	2 861	1 683
Föreningskostnader	5 262	3 829
Förvaltningsarvode enl avtal	67 769	65 240
Överlåtelsekostnad	12 200	5 967
Pantsättningskostnad	4 357	5 153
Administration	4 603	4 337
Konsultkostnader	0	2 546
Tidningar och facklitteratur	690	45
Föreningsavgifter	5 728	5 650
Summa	167 984	135 609

Konto 6420 inkluderar, till följd av periodiseringar, revisionskostnader avseende både 2024 och 2025

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	12 526	15 708
Summa	62 526	65 708

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	369 517	379 847
Summa	369 517	379 847

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 443 528	55 443 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 443 528	55 443 528
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 550 689	-10 784 441
Årets avskrivning	-766 248	-766 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 316 937	-11 550 689
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 126 592	43 892 840
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 420 000</i>	<i>14 420 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 337 000	48 420 000
Taxeringsvärde mark	74 124 000	71 280 000
Summa	133 461 000	119 700 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 755	174 755
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 755	174 755
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 232	-24 024
Årets avskrivning	-26 208	-26 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 440	-50 232
Utgående restvärde enligt plan	98 315	124 523

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	161 603	124 860
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 050
Transaktionskonto	365 490	262 866
Borgo räntekonto	3 673 071	3 088 606
Summa	4 200 164	3 480 382

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 783	24 084
Förutbet fast skötsel	0	7 658
Förutbet försäkr premier	17 139	57 082
Förutbet kabel-TV	9 617	0
Förutbet bredband	13 090	9 852
Upplupna ränteintäkter	128	0
Summa	65 757	98 676

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	948 699	948 699
Summa	948 699	948 699

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Ändringsdag	RÄntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-01	2,74 %	3 800 149	3 815 152
Stadshypotek	2027-04-30	2,68 %	2 463 992	
Stadshypotek	2026-10-30	2,62 %	4 140 000	4 160 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,62 %	3 883 916	3 903 916
Stadshypotek	löst		0	2 477 232
Summa			14 288 057	14 356 300
Varav kortfristig del			8 063 780	6 332 384

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 888 737 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 047	4 024
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 145	0
Uppl kostn el	7 186	6 726
Uppl kostnad Värme	57 144	58 480
Uppl kostn räntor	43 426	51 428
Uppl kostnad Sophämtning	8 520	0
Uppl kostnad arvoden	12 251	12 251
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 849	3 849
Förutbet hyror/avgifter	263 958	264 468
Beräkn arvode revision	31 000	0
Summa	432 526	401 226

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 040 000	18 040 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Dialog och beslut om omplacering av överlikviditet. Två lån läggs om i oktober. Offerter på hisservice tas in och leverantörsväl görs. Renovering av en hiss. Åtgärder på utvalda stammar. Slamsugning av brunnar på framsidan. Garagedörrarna renoveras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Emma Birgitta Träff
Styrelseledamot

Kaarina Tessa Korhonen Dellmert
Styrelseledamot

Kim Bäckström
Styrelseledamot

Per Gunnar Henrik Larsson
Styrelseledamot

Rikard Ekman
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 10:21

DOCUMENT ID:

Byhtnc26bl

ENVELOPE ID:

HksKh5nabl-Byhtnc26bl

DOCUMENT NAME:

Brf Skytten 3, 769606-1840 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

77dc1a6de04face42acb5397a363094caec03e928d8ed5
3f0685f6d92bc52040f1d3ccf455dd7755bd9acaa525ac7
b838997c1e3a95a989a937d9607f9b333d1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kaarina Tessa Korhonen Dellmert kaarina.korhonendellmert@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:49 27.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.126.37
2. Rikard Ekman rikard.ekman@goit.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:11 27.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.126.7
3. Emma Birgitta Träff Gland al emmmiis@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:22 27.04.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.126.190
4. KIM BÄCKSTRÖM kim.backstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:13 27.04.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.21.220
5. PER GUNNAR HENRIK LARSSON henrik.pg.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 17:03 27.04.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.126.4
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 08:27 28.04.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed