Årsredovisning 2025

Svenska Folkbyggens BRF Nr 3 i Stockholm

702000-5976

nabo

B1IlXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Välkommen till årsredovisningen för Svenska Folkbyggens BRF Nr 3 i Stockholm

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

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.

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silvergranen 4	1943	Stockholm
Silvergranen 6	1943	Stockholm
Silvergranen 7	1943	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar AB och Ancimex Försäkringar AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 2 704 kvm och 5 lokaler om 44 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 812 kvm.

Styrelsens sammansättning

Evjenia Kotoula	Suppleant
Hanna Gustafsson	Styrelseledamot
Ville Trygg	Styrelseledamot
Mahbuba Haque	Styrelseledamot
Richard Foster	Styrelseledamot
Malin Gavlefors	Ordförande

Valberedning

Björn Persson

Firmateckning

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

Revisorer

Thomas Johnson	Revisor
Björn Persson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

1995-1996	Stambyte
2006-2007	Radonmätning
2009	K-märkning - Grön
2015	Matavfallsinstallation Portrenovering
2015-2016	Fönsterrenovering
2016	Wisetraps/giljotiner på stammar för råttor
2017	Fasadlagning på 3 sidor Reilining av horisontell stam, Kyndelsmässogränd 16-18
2018	Energideklaration Asfaltering
2019-2020	Ny fjärrvärmecentral
2020	Fasadrenovering
2022	OVK Reilining av horisontell stam, Kyndelsmässogränd 12-14
2023	Stamspolning Renovering av tvättstugor
2024	Förbättring av ventilation
2025	Relining av horisontella stammar, Kyndelsmässogränd 11, 13, 15, 17 och Tellusborgsvägen 88

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Planerade underhåll

2026	Etablering av fastighetsnära insamling av pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar
2026-2027	Renovering av portar
2027	Värme: Byte av stammreglerventiler och undercentral
2027-2028	Renovering av trapphus Ommålning fönster
2028-2030	Renovera tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Trappstädning	Silux Fastigheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 övergått från regelverket K2 (BFNAR 2016:10) till K3 (BFNAR 2012:1). Övergången innebär förändrade redovisningsprinciper, främst avseende komponentavskrivning av byggnad. Jämförelsetal har omräknats i enlighet med K3.

Relining av horisontella stammar på Kyndelsmässogränd 11, 13, 15, 17 och Tellusborgsvägen 88 har genomförts under året. Föreningen har tagit lån om 1 500 000 kr för att finansiera reliningen. Under året har också lån omförhandlats och slagits samman. Amortering fortgår enligt plan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtal om insamling av tidningar har sagts upp under året.

Övriga uppgifter

Två städdagar har genomförts.

Skadade träd och buskar har beskurits.

Arbete för att förebygga måsbon har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 283 886	3 016 327	2 746 613	2 464 740
Resultat efter fin. poster	6 990	-161 642	-453 832	-597 097
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 026 204	762 804	560 654	297 254
Taxeringsvärde	91 278 000	88 359 000	88 359 000	88 359 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 161	1 041	954	879
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,6	95,6	98,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 810	5 170	5 211	5 250
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 587	5 091	5 132	5 170
Sparande / kvm totalyta, kr	60	14	-65	-131
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	22	29	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	232	235	214	190
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	66	50	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	333	324	292	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	4,11	2,92	0,92
Räntekänslighet (%)	5,01	4,97	5,46	5,97

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.

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	52 717	-	-	52 717
Fond, yttre underhåll	762 804	-	263 400	1 026 204
Reservfond	39 568	-	-	39 568
Balanserat resultat	-11 018 564	-161 642	-263 400	-11 443 607
Årets resultat	-161 642	161 642	6 990	6 990
Eget kapital	**-10 325 118**	**0**	**6 990**	**-10 318 128**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 443 607
Årets resultat	6 990
Totalt	**-11 436 617**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	271 800
Balanseras i ny räkning	-11 708 417
	-11 436 617

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	3 283 886	3 016 327
Övriga rörelseintäkter	3	1 821	-0
Summa rörelseintäkter		**3 285 707**	**3 016 327**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 226 437	-2 038 020
Övriga externa kostnader	8	-186 058	-182 207
Personalkostnader	9	-219 481	-175 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 520	-200 394
Summa rörelsekostnader		**-2 794 496**	**-2 596 594**
RÖRELSERESULTAT		**491 210**	**419 733**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 236	8 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-488 457	-590 051
Summa finansiella poster		**-484 221**	**-581 375**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**6 990**	**-161 642**
ÅRETS RESULTAT		**6 990**	**-161 642**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	4 612 553	3 211 455
Maskiner och inventarier	12	133 638	167 766
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 746 191**	**3 379 221**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 749 691**	**3 382 721**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 619	11 318
Övriga fordringar	14	989 506	1 009 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	272 099	259 267
Summa kortfristiga fordringar		**1 277 224**	**1 280 073**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 950
Summa kassa och bank		**0**	**2 950**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 277 224**	**1 283 023**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 026 915**	**4 665 743**

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 717	52 717
Uppskrivningsfond		39 568	39 568
Fond för yttre underhåll		1 026 204	762 804
Summa bundet eget kapital		**1 118 489**	**855 089**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 443 607	-11 018 564
Årets resultat		6 990	-161 642
Summa ansamlad förlust		**-11 436 617**	**-11 180 207**
SUMMA EGET KAPITAL		**-10 318 128**	**-10 325 118**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 330 076	895 711
Summa långfristiga skulder		**15 330 076**	**895 711**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	381 249	13 420 710
Leverantörsskulder		117 935	166 142
Skatteskulder		10 118	11 636
Övriga kortfristiga skulder		54 123	44 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	451 542	452 529
Summa kortfristiga skulder		**1 014 967**	**14 095 150**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 026 915**	**4 665 743**

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**491 210**	**419 733**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 520	200 394
	653 730	**620 127**
Erhållen ränta	4 236	8 676
Erlagd ränta	-519 396	-598 563
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**138 571**	**30 240**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 214	49 477
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 783	105 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**574**	**185 063**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 529 490	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 529 490**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-105 096	-113 483
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 394 904**	**-113 483**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-134 012**	**71 580**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**956 591**	**885 011**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**822 578**	**956 591**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Svenska Folkbyggens BRF Nr 3 i Stockholm 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	7,19 %
Fasader	1,03 %
Balkonger	0,82 %
Fönster	1,20 %
Stamledningar VA	1,80 - 5,00 %
Stamledningar Värme	1,89 %
Styr & övervakning	1,89 %
El	2,40 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 138 452	2 882 852
Hyresintäkter, bostäder	106 896	106 896
Hyresintäkter, p-platser	0	8 827
Hyresintäkter, lokaler	7 080	5 605
Övriga intäkter	31 458	12 147
Summa	**3 283 886**	**3 016 327**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Övriga intäkter	178	0
Övriga rörelseintäkter	1 645	0
Summa	**1 821**	**-0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 936	68 938
Städning	54 373	55 118
Besiktning och service	102 343	79 434
Trädgårdsarbete	5 942	41 228
Snöskottning	32 455	43 831
Övrigt	35 451	30 000
Summa	**297 500**	**318 549**

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 797	56 850
Bostäder	0	2 069
Tvättstuga	18 084	10 703
Trapphus/port/entr	6 119	0
Källarutrymmen	935	0
Dörrar och lås/porttele	2 423	0
Övernattn./gästlägenhet	47 419	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 614	0
VA	0	4 591
Värme	2 241	286
El	2 191	8 156
Tak	9 980	0
Försäkringsärende/vattenskada	188 975	0
Summa	**296 778**	**82 654**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	82 554	62 796
Uppvärmning	651 636	661 765
Vatten	201 718	186 824
Sophämtning	84 327	84 368
Summa	**1 020 235**	**995 753**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 863	81 984
Tomträttsavgälder	355 300	310 300
Kabel-TV	0	112 312
Bredband	64 266	34 708
Fastighetsskatt	108 496	101 760
Summa	**611 925**	**641 064**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 525	0
Övriga förvaltningskostnader	66 971	59 275
Juridiska kostnader	0	13 500
Revisionsarvoden	5 610	4 400
Ekonomisk förvaltning	108 952	105 032
Summa	**186 058**	**182 207**

B1IlXPYC9WI-Bk-mwF05bx

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	164 769	131 902
Löner, arbetare	2 000	2 000
Sociala avgifter	52 712	42 071
Summa	**219 481**	**175 973**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	488 457	590 051
Summa	**488 457**	**590 051**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 934 091	8 934 091
Årets inköp	1 529 490	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**10 463 581**	**8 934 091**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 722 636	-5 558 020
Årets avskrivning	-128 392	-164 616
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 851 028**	**-5 722 636**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 612 553**	**3 211 455**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 338 000	34 603 000
Taxeringsvärde mark	51 940 000	53 756 000
Summa	**91 278 000**	**88 359 000**

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	562 663	562 663
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**562 663**	**562 663**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-394 897	-359 119
Årets avskrivning	-34 128	-35 778
Utgående ackumulerad avskrivning	**-429 025**	**-394 897**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**133 638**	**167 766**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 928	55 847
Övriga kortfristiga fordr	112 000	0
Nabo Klientmedelskonto	542 940	554 938
Borgo	279 638	398 703
Summa	**989 506**	**1 009 488**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 407	51 418
Städning	0	4 868
Försäkringspremier	77 544	76 415
Tomträtt	100 075	88 825
Bredband	10 503	10 503
Förvaltning	30 570	27 238
Summa	**272 099**	**259 267**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	3,92 %	611 858	611 858
Stadshypotek	2025-04-30	1,19 %		738 320
Stadshypotek	2025-01-02	3,91 %		571 875
Stadshypotek	2025-04-30	2,34 %		873 070
Stadshypotek	2026-09-30	4,94 %	283 853	283 853
Stadshypotek	2025-01-02	3,91 %		1 265 625
Stadshypotek	2025-03-03	3,50 %		2 917 500
Stadshypotek	2025-01-30	3,91 %		406 820
Stadshypotek	2025-03-03	3,49 %		5 947 500
Stadshypotek	2027-09-01	2,62 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,68 %	1 593 994	
Stadshypotek	2027-04-30	2,68 %	1 898 820	
Stadshypotek	2027-09-01	2,68 %	6 482 300	
Stadshypotek	2027-09-01	2,68 %	4 140 500	
Summa			**15 711 325**	**14 316 421**
Varav kortfristig del			381 249	13 420 710

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 224 345 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 824	19 734
El	7 182	6 655
Uppvärmning	90 112	88 337
Utgiftsräntor	23 178	54 117
Vatten	33 584	31 492
Förutbetalda avgifter/hyror	276 662	252 194
Summa	**451 542**	**452 529**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 385 020	15 385 020

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Malin Gavlefors
Ordförande

Hanna Gustafsson
Styrelseledamot

Mahbuba Haque
Styrelseledamot

Evjenia Kotoula
Suppleant

Ville Trygg
Styrelseledamot

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

Thomas Johnson
Revisor

Björn Persson
Internrevisor

B1llXPYC9WI-Bk-mwF05bx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 08:45

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.03.2026 10:25

DOCUMENT ID:
Bk-mwF05bx

ENVELOPE ID:
B1llXPYC9Wl-Bk-mwF05bx

DOCUMENT NAME:
Svenska Folkbyggens BRF Nr 3 i Stockholm, 702000-5976 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
9208e338d171e3e74edada50a53720249ad74f2d023fcb1d7669a60121227196f13b482e055c444e83b5a4f71be7c67164291a094cd7b6dd8660992422db6095

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. **EVJENIA HELENA KOTOULA**	**Signed**	**23.03.2026 10:27**	**eID**	**Swedish BankID**
helenaevjenia@hotmail.com	Authenticated	23.03.2026 10:26	Low	IP: 212.85.80.196
2. **MALIN MARGARETA GAVLEFORS**	**Signed**	**23.03.2026 19:23**	**eID**	**Swedish BankID**
malin.gavlefors@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 19:22	Low	IP: 212.85.80.203
3. **Hanna Lovisa Gustafsson**	**Signed**	**24.03.2026 08:28**	**eID**	**Swedish BankID**
hannagustafsson95@hotmail.com	Authenticated	24.03.2026 08:27	Low	IP: 217.213.118.175
4. **Ville Andreas Trygg**	**Signed**	**24.03.2026 08:50**	**eID**	**Swedish BankID**
ville.trygg@protonmail.com	Authenticated	24.03.2026 07:55	Low	IP: 94.234.79.123
5. **MAHBUBA HAQUE**	**Signed**	**24.03.2026 22:15**	**eID**	**Swedish BankID**
mahbuba.m.haque@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 22:15	Low	IP: 185.76.228.248
6. **Björn Martin Persson**	**Signed**	**24.03.2026 22:17**	**eID**	**Swedish BankID**
bjma.persson@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 22:16	Low	IP: 212.85.80.211
7. **Thomas Sven Börje Jonsson**	**Signed**	**25.03.2026 08:45**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.b.johnson@live.se	Authenticated	25.03.2026 08:42	Low	IP: 212.247.96.138

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

PAdES sealed

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

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Svenska Folkbyggens Brf nr 3 i Stockholm 702000-5976

Undertecknade har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Svenska Folkbyggens Brf nr 3 i Stockholm för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Thomas Johnson

Björn Persson

HyIQPFA9WI-SJWgQDF05Zx

SEALED BY Verified HYLQPFA9WL-SJWGQDF05ZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 08:46

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.03.2026 10:25

DOCUMENT ID:
SJWgQDF05Zx

ENVELOPE ID:
HylQPFA9Wl-SJWgQDF05Zx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Sv Folk Brf 3 2026.pdf
1 page

SHA-512:
d8b48c433b95e50494ef3c4661e8ad688d6f4aa5c7a70e
bf87a37c633b41dd43f33c9cabd4430bc80bd6e1e3a408
27df5af005e6ec4d7ed9c8430967539dce43

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Björn Martin Persson**	**Signed**	**24.03.2026 22:42**	**eID**	**Swedish BankID**
bjma.persson@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 22:42	Low	IP: 212.85.80.211
2. **Thomas Sven Börje Jonsson**	**Signed**	**25.03.2026 08:46**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.b.johnson@live.se	Authenticated	25.03.2026 08:45	Low	IP: 212.247.96.138

* 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

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

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

PAdES sealed