

Årsredovisning 2025

Brf Signalisten nr 3

702001-9183



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Signalisten nr 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. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 1993-06-22 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 |
|----------------------|---------|-----------|
| Signalisten 3 | 1942 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 39 bostadsrätter och 1 hyreslägenhet om totalt 2 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 2135 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Andreas Schneider | Ordförande |
| Fredrik Almqvist | Styrelseledamot |
| Hedvig Tengdahl | Styrelseledamot |
| Ljiljana Milakovic Kapper | Styrelseledamot |
| Stefan Westlund | Styrelseledamot |

Valberedning

Anna Gathu

Maria Douglas

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Extern revisor
Per Hult Internrevisor

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 2025 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Installation postboxar i entrén
Stamspolning
- 2021** ● Renovering burspråk
OVK-besiktning
Föreningen har slutfört arbetet kring upprustning av skyddsrummet i enlighet med MSBs krav
- 2022** ● Renovering av tak och terrass
- 2023** ● Renovering av hiss och hissmekanik
Målning skadade delar bottenvåning
- 2024** ● Beskrning av träd på föreningens mark
- 2025** ● Målning resterande bottenvåning
Förstärkt utebelysning

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning
Kompletteringsfogning av fasad

Avtal med leverantörer

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Avropsavtal snöskottning av tak | Karlaplans Plåtslageri |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Översyn brandredskap | Brandexperten Sverige AB |
| Serviceavtal hiss | Hissen AB |
| Serviceavtal tvättstuga | Entema |
| Serviceavtal värmecentral | Fastighetsägarna |
| Städfirma | Anne Blom |
| Trädgårdsskötsel | HSB Trädgård Stockholm |

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen ser löpande över avtal och utgifter. Avgiften för 2026 har höjts med 3%. Under 2025 har vi i omgångar målat om hela bottenplanet, vi har i enlighet med den av stämman beslutade motionen förstärkt utebelysningen, vi har ingått avtal om trädgårdsskötsel med HSB Trädgård Stockholm och vi har amorterat 150 000 på det av våra lån med sämst villkor. Kassaflödet under 2025 har varit positivt trots de allmänt ökade kostnadsnivåerna för värme, vatten, underhåll och reparationer. Under 2026 är planerat underhåll sotning, spolning av avloppsstammar och kompletteringsfogning av fasad. Ambitionen är också fortsatt att amortera resterande 150 000 på det av våra lån med sämst villkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 642 619 | 1 636 211 | 1 487 099 | 1 364 644 |
| Resultat efter fin. poster | 96 980 | 40 459 | -802 782 | -776 359 |
| Soliditet (%) | 92 | 92 | 0 | 0 |
| Yttre fond | 1 651 572 | 1 393 572 | 1 745 572 | 2 166 635 |
| Taxeringsvärde | 85 000 000 | 86 000 000 | 86 000 000 | 86 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 748 | 748 | 680 | 619 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,0 | 95,7 | 94,9 | 94,8 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 156 | 2 228 | 2 228 | 2 228 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 113 | 2 183 | 2 183 | 2 183 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 83 | 132 | 23 | 76 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 37 | 29 | 31 | 40 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 242 | 235 | 221 | 196 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 54 | 47 | 38 | 35 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 332 | 311 | 290 | 271 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,42 | 3,92 | 4,12 | 1,42 |
| Räntekänslighet (%) | 2,88 | 2,98 | 3,27 | 3,60 |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV | | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | | FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | |
| Insatser | 535 102 | - | - | 535 102 |
| Upplåtelseavgifter | 7 543 511 | - | - | 7 543 511 |
| Fond, yttre underhåll | 1 393 572 | - | 258 000 | 1 651 572 |
| Uppskrivningsfond | 60 000 000 | - | - | 60 000 000 |
| Balanserat resultat | -10 333 691 | 40 459 | -258 000 | -10 551 232 |
| Årets resultat | 40 459 | -40 459 | 96 980 | 96 980 |
| Eget kapital | 59 178 953 | 0 | 96 980 | 59 275 933 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -10 551 232 |
| Årets resultat | 96 980 |
| Totalt | -10 454 252 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 255 000 |
| Balanseras i ny räkning | -10 709 252 |
| | -10 454 252 |

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 | 1 642 619 | 1 636 211 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 299 | 6 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 647 918 | 1 636 217 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 129 620 | -1 021 750 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -115 837 | -87 730 |
| Personalkostnader | 9 | -75 301 | -67 768 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -79 848 | -240 684 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 400 605 | -1 417 932 |
| RÖRELSERESULTAT | | 247 312 | 218 285 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 548 | 4 986 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -156 881 | -182 812 |
| Summa finansiella poster | | -150 333 | -177 826 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 96 980 | 40 459 |
| ÅRETS RESULTAT | | 96 980 | 40 459 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 19 | 63 028 605 | 63 073 617 |
| Markanläggningar | 12 | 191 091 | 225 927 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Pågående projekt | 14 | 50 062 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 63 269 758 | 63 299 544 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 63 269 758 | 63 299 544 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | -505 | -5 352 |
| Övriga fordringar | 15 | 2 776 | 3 258 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 69 371 | 68 239 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 71 642 | 66 145 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 901 163 | 853 995 |
| Summa kassa och bank | | 901 163 | 853 995 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 972 805 | 920 140 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 64 242 563 | 64 219 684 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 078 613 | 8 078 613 |
| Uppskrivningsfond | | 60 000 000 | 60 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 651 572 | 1 393 572 |
| Summa bundet eget kapital | | 69 730 185 | 69 472 185 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -10 551 232 | -10 333 691 |
| Årets resultat | | 96 980 | 40 459 |
| Summa ansamlad förlust | | -10 454 252 | -10 293 232 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 59 275 933 | 59 178 953 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 5 097 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 097 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 4 505 803 | 4 660 900 |
| Leverantörsskulder | | 102 169 | 104 787 |
| Skatteskulder | | 12 924 | -25 033 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | -2 867 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 340 637 | 302 944 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 961 533 | 5 040 731 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 242 563 | 64 219 684 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 247 312 | 218 285 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 79 848 | 240 684 |
| | 327 160 | 458 969 |
| Erhållen ränta | 6 548 | 4 986 |
| Erlagd ränta | -136 507 | -210 337 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 197 202 | 253 618 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -5 497 | 36 170 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 55 525 | 4 645 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 247 230 | 294 433 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -50 062 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -50 062 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 5 097 | 0 |
| Amortering av lån | -155 097 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -150 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 47 168 | 294 433 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 853 995 | 559 562 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 901 163 | 853 995 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Signalisten nr 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.

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 | 0,25 % |
| Yttertak | 0,76 % |
| Fasader | 0,59 % |
| Balkonger | 0,65 % |
| Fönster | 0,76 % |
| Stamledningar VA | 0,98 % |
| Stamledningar Värme | 0,37 % |
| Styr & övervakning | 1,55 % |
| Ventilation | 3,27 % |
| El | 0,98 % |
| Hissar | 0,98 % |
| Markanläggningar | 5,00 % |

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.

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 | 1 565 832 | 1 565 832 |
| Hysesintäkter, bostäder | 49 428 | 49 069 |
| Hysesintäkter, lokaler | 6 000 | 1 000 |
| Övriga intäkter | 21 359 | 20 310 |
| Summa | 1 642 619 | 1 636 211 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|--------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 10 | 6 |
| Övriga intäkter | 5 289 | 0 |
| Summa | 5 299 | 6 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 562 | 1 572 |
| Städning | 72 066 | 66 291 |
| Besiktning och service | 39 785 | 21 785 |
| Trädgårdsarbete | 18 772 | 20 105 |
| Övrigt | 33 786 | 0 |
| Snöskottning | 13 112 | 12 543 |
| Summa | 178 083 | 122 296 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 1 371 | 13 527 |
| Tvättstuga | 12 813 | 6 173 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 17 455 |
| Värme | 0 | 6 903 |
| El | 34 275 | 0 |
| Hissar | 0 | 5 929 |
| Summa | 48 459 | 49 987 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 78 139 | 61 557 |
| Uppvärmning | 516 286 | 502 031 |
| Vatten | 115 009 | 99 939 |
| Sophämtning | 31 718 | 30 855 |
| Summa | 741 152 | 694 382 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 51 905 | 49 832 |
| Bredband | 33 891 | 40 053 |
| Fastighetsskatt | 76 130 | 65 200 |
| Summa | 161 926 | 155 085 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 677 | 804 |
| Övriga förvaltningskostnader | 47 930 | 19 232 |
| Revisionsarvoden | 11 725 | 14 038 |
| Ekonomisk förvaltning | 54 504 | 53 656 |
| Summa | 115 837 | 87 730 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 57 300 | 52 500 |
| Sociala avgifter | 18 001 | 15 268 |
| Summa | 75 301 | 67 768 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 156 881 | 182 812 |
| Summa | 156 881 | 182 812 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 70 434 683 | 10 434 683 |
| Årets inköp | 0 | 60 000 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 70 434 683 | 70 434 683 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 361 066 | -7 155 218 |
| Årets avskrivning | -45 012 | -205 848 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 406 078 | -7 361 066 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 63 028 605 | 63 073 617 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>60 000 000</i> | <i>60 000 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 32 000 000 | 26 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 53 000 000 | 60 000 000 |
| Summa | 85 000 000 | 86 000 000 |

2024 skrevs marknadsvärdet på fastigheten upp

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 696 775 | 696 775 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 696 775 | 696 775 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -470 848 | -436 012 |
| Årets avskrivning | -34 836 | -34 836 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -505 684 | -470 848 |
| Utgående restvärde enligt plan | 191 091 | 225 927 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 28 557 | 28 557 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 28 557 | 28 557 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -28 557 | -28 557 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -28 557 | -28 557 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------|------------|
| Ingående balans | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 50 062 | 0 |
| Summa pågående arbeten | 50 062 | 0 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 776 | 3 258 |
| Summa | 2 776 | 3 258 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 328 | 24 970 |
| Försäkringspremier | 17 311 | 16 997 |
| Bredband | 12 324 | 9 243 |
| Förvaltning | 16 408 | 17 029 |
| Summa | 69 371 | 68 239 |

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 2026-02-28 | 2,47 % | 600 000 | 600 000 |
| Swedbank | 2026-03-15 | 2,44 % | 325 900 | 325 900 |
| Swedbank | 2026-03-28 | 2,40 % | 1 300 000 | 1 300 000 |
| Swedbank | 2026-01-15 | 2,44 % | 835 000 | 835 000 |
| Swedbank | 2026-02-28 | 2,57 % | 300 000 | 300 000 |
| Swedbank | 2026-01-28 | 2,61 % | 300 000 | 300 000 |
| Swedbank | 2026-01-28 | 2,96 % | 150 000 | 300 000 |
| Swedbank | 2026-01-28 | 2,51 % | 700 000 | 700 000 |
| Summa | | | 4 510 900 | 4 660 900 |
| Varav kortfristig del | | | 4 505 803 | 4 660 900 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 510 900 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 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 181 | 3 923 |
| Städning | 7 480 | 7 249 |
| El | 7 116 | 5 587 |
| Uppvärmning | 71 657 | 63 959 |
| Utgiftsräntor | 17 107 | -3 267 |
| Vatten | 28 400 | 25 442 |
| Löner | 48 300 | 48 300 |
| Sociala avgifter | 15 176 | 15 176 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 140 220 | 136 575 |
| Summa | 340 637 | 302 944 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 661 000 | 4 661 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-18.

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

Stockholm

Andreas Schneider
Ordförande

Fredrik Almqvist
Styrelseledamot

Hedvig Tengdahl
Styrelseledamot

Ljiljana Milakovic Kapper
Styrelseledamot

Stefan Westlund
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Extern revisor

Per Hult
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 09:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.02.2026 13:34

DOCUMENT ID:

HyvURERH_WI

ENVELOPE ID:

HJ-IA4CHO-g-HyvURERH_WI

DOCUMENT NAME:

Brf Signalisten nr 3, 702001-9183 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

1d2611e67c488367a2ecfd77cef86b007a6c413bd53dcd
2a4f77f7342f1aefb6dec45416f2692b40de5af840db099
cb6bea6a6b4e57ee0dbdb0fbcc6d6577e9f

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. LJILJANA MILAKOVIC KAPPER |  Signed | 20.02.2026 13:46 | eID | Swedish BankID |
| lili.kapper63@gmail.com | Authenticated | 20.02.2026 13:45 | Low | IP: 94.191.152.17 |
| 2. ANDREAS SCHNEIDER WIRÉN |  Signed | 20.02.2026 14:12 | eID | Swedish BankID |
| andreasschneiderw@yahoo.se | Authenticated | 20.02.2026 14:10 | Low | IP: 217.21.226.228 |
| 3. HEDVIG SOFIA TENGDÄHL |  Signed | 21.02.2026 09:54 | eID | Swedish BankID |
| heddatengdahl@gmail.com | Authenticated | 21.02.2026 09:52 | Low | IP: 89.255.233.128 |
| 4. Fredrik Carl Axel Almqvist |  Signed | 23.02.2026 09:31 | eID | Swedish BankID |
| fralmqvist@gmail.com | Authenticated | 23.02.2026 09:30 | Low | IP: 89.255.233.139 |
| 5. Stefan Fredrik Westlund |  Signed | 25.02.2026 21:19 | eID | Swedish BankID |
| stw_73@hotmail.com | Authenticated | 25.02.2026 21:18 | Low | IP: 90.238.1.241 |
| 6. Clas Ingemar Sverker Andersson |  Signed | 25.02.2026 23:06 | eID | Swedish BankID |
| info@ravisor.se | Authenticated | 25.02.2026 23:05 | Low | IP: 94.191.136.157 |
| 7. PER HULT |  Signed | 26.02.2026 09:53 | eID | Swedish BankID |
| per.hult@gmail.com | Authenticated | 26.02.2026 09:34 | Low | IP: 89.255.233.225 |

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Signalisten nr 3,

702001-9183

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Signalisten nr 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Signalisten nr 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Per Hult
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 09:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.02.2026 13:34

DOCUMENT ID:

H1FUAVCBdWg

ENVELOPE ID:

BJzLON0H_-g-H1FUAVCBdWg

DOCUMENT NAME:

RB Signalisten nr 3.pdf

2 pages

SHA-512:

4986c694e441f368adf323220a975566ef32a91645a0d9
492eabdf8346ba6c9fdb9466b83a05c6ed95376dbc61ab
f3ee22f2216b9cabfc0f79c84da7610b95e7

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se | Signed Authenticated | 25.02.2026 23:07 25.02.2026 23:06 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.136.157 |
| 2. PER HULT per.hult@gmail.com | Signed Authenticated | 26.02.2026 09:54 26.02.2026 08:41 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.31.63 |

* 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