

Årsredovisning 2025

Brf Barnhuset 3

769603-1470



Välkommen till årsredovisningen för Brf Barnhuset 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. 5
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. 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 1998-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-02 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
Barnhuset 3	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher BRF-Trygg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 570 kvm och 5 lokaler om 599 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 169 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Erik Holmqvist	Ordförande
Kee Frost	Sekreterare
Charlotta Sylvan	Ledamot
Diana Myllymäki	Ledamot
Larsson Peter	Ledamot
Emma Malmström	Suppleant
Silva Thekran	Suppleant

Valberedning

Hans Ericson
Ren Watanabe

Firmateckning

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

Revisorer

Alexander Forslöf	Revisorssuppleant	Kvadrat Revision AB
Ivan Ticic	Auktoriserad revisor	Kvadrat Revision AB
Leni Christina Elisabeth Björklund	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-07. Val av nya revisorer..

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-19. Stadgeändring..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2008-2009	● Takrenovering
2011	● Lägenhetsbalkonger sattes upp
2012-2013	● Fasadrenovering
2013	● Ny Fiberinstallation
2014	● Ommålning av gårdshustak
2015	● Fläktbyte Restaurang Ommålning av fönster och dörrar mot gård
2016	● Ommålning trapphus, gårdshuset Hissrenovering
2017	● Ommålning trapphus, gathuset
2018	● Ommålning fönster mot gatan
2018-2019	● Radonmätning genomförd Sotning och brandskyddskontroll genomförd
2019	● Ny fjärrvärmecentral installerad Ny Energideklaration framtagna
2020	● Ombyggnad för sophantering och cykeluppställning Ommålning av portar och stuprör mot gatan

- 2020** ● Ventilbyten och injustering av fastighetens värmesystem
Ny belysning i källare och gång mot Wallingatan
SBA Systematiskt Brandskydds Arbete uppstartat.
Installation av postboxar i gårdshuset samt uppsättning av brevlådor
- 2021** ● Ny tvättmaskin installerad
Byte av lås och nycklar samt installerat kodlås till entrédörr
Utbyte av avloppsrör
Hjärtstartare installerad i entréhallen trapphuset Drottninggatan
Stamspolning av avloppsrör
Montage av termostat och finjustering av värmen
- 2022** ● Byte av värmesystemets stamventiler
Tätning och nya plåtar på vädringsbalkonger
Byte av avloppsrör till fettavskiljare
- 2023** ● Elsäkerhetskontroll och åtgärder
Renovering fläktkanal till restaurang, bl.a. nya rensluckor
Brandsäkerhet och ventilation lokaler
Asfaltsförsegling innergård
Målning och renovering av portikgång mot Wallingatan
Renovering och målning av hisstrumman
- 2024** ● Målning av sopskåp och fläktkanal
- 2025** ● Stamspolning av avloppsrör
OVK utförd i alla bostäder och lokaler
Renovering av fasad mot innergård på Drottninggatan 73a

Planerade underhåll

- 2026** ● Nytt låssystem installeras på alla dörrar till trapphusen.
Byte av takfläktar och justering av ventilation i berörda bostäder
Ombyggnation för anpassning till fastighetsnära sopsortering

Avtal med leverantörer

Brandskyddsbesiktning	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Teknisk förvaltning	Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger och upplåter 5 lokaler genom hyreskontrakt till näringsidkare.

I de upplåtna hyreslokalerna har det bedrivits följande verksamheter under året:

Café och brödbutik, S:t Pauls Bageri, 224 m2, Kontraktet löper till 2027-08-31

Nagelsalong, Stellas Nails, 40 m2, Kontraktet löper till 2029-09-30

Vinbar, OAS, 62 m2, Kontraktet löper till 2027-04-30

Spraytanning, Bronza, 45 m2, Kontraktet löper till 2027-09-30

Restaurang. Tjabba Thai, 230 m2, Kontraktet löper till 2031-11-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omprövning av momsavdragen har genomförts under året. Gäller när momspliktig verksamhet förekommer i fastigheten.

Skatteverket har beslutat att momsnyckel tillåts utgå från verksamhets omsättning, istället för att utgå från lokalyta.

Beviljad omprövning har gällt för åren 2019 - 2025 och resulterade i en återbetalning av skatt med c:a 1 200 000 kronor.

En amortering på fastighetslånen har genomförts med 900 000 kronor. Därefter uppgår fastighetslånen till 24 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 091 994	2 985 189	2 813 726	2 575 992
Resultat efter fin. poster	415 839	-616 802	-881 124	-426 587
Soliditet (%)	53	51	51	53
Yttre fond	346 720	100 000	51 512	270 411
Taxeringsvärde	169 600 000	169 800 000	169 800 000	169 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	83	83	83	83
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	4,9	6,9	7,5	8,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 339	9 689	9 689	9 689
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 573	7 857	7 857	7 857
Sparande / kvm totalyta, kr	208	28	-4	174
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	38	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	167	155	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	35	28	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	233	221	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,17	4,00	1,01
Räntekänslighet (%)	113,10	117,34	117,34	117,34

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	33 395 000	-	-	33 395 000
Fond, yttre underhåll	100 000	-	246 720	346 720
Balanserat resultat	-5 967 982	-616 802	-240 120	-6 824 904
Årets resultat	-616 802	616 802	415 839	415 839
Eget kapital	26 910 216	0	422 439	27 332 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 824 904
Årets resultat	415 839
Totalt	-6 409 065

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	246 720
Att från yttre fond i anspråk ta	-346 720
Balanseras i ny räkning	-6 309 065
	-6 409 065

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	3 091 995	2 985 189
Övriga rörelseintäkter	3	1 249 329	82 027
Summa rörelseintäkter		4 341 324	3 067 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 313 479	-1 722 300
Övriga externa kostnader	9	-110 500	-139 477
Personalkostnader	10	-111 526	-98 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705 204	-705 204
Övriga rörelsekostnader		-61 514	0
Summa rörelsekostnader		-3 302 223	-2 665 602
RÖRELSERESULTAT		1 039 100	401 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 247	19 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-671 509	-1 037 876
Summa finansiella poster		-623 262	-1 018 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		415 839	-616 802
ÅRETS RESULTAT		415 839	-616 802

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	50 230 970	50 936 174
Summa materiella anläggningstillgångar		50 230 970	50 936 174
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 230 970	50 936 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 420	107 641
Övriga fordringar	13	1 925 468	1 750 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 084	107 837
Summa kortfristiga fordringar		2 023 972	1 965 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 023 972	1 965 701
SUMMA TILLGÅNGAR		52 254 941	52 901 874

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Balkongfond		58 850	52 250
Medlemsinsatser		33 395 000	33 395 000
Fond för yttre underhåll		346 720	100 000
Summa bundet eget kapital		33 800 570	33 547 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 883 754	-6 020 232
Årets resultat		415 839	-616 802
Summa fritt eget kapital		-6 467 915	-6 637 034
SUMMA EGET KAPITAL		27 332 655	26 910 216
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 000 000	24 900 000
Leverantörsskulder		145 066	185 012
Skatteskulder		0	38 319
Övriga kortfristiga skulder		274 184	368 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	503 036	499 595
Summa kortfristiga skulder		24 922 286	25 991 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 254 941	52 901 874

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 039 100	401 614
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	705 204	705 204
	1 744 304	1 106 818
Erhållen ränta	48 247	19 461
Erlagd ränta	-687 055	-1 070 557
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 105 497	55 721
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 581	-10 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-153 826	19 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	935 090	65 424
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	6 600	6 600
Amortering av lån	-900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-893 400	6 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 690	72 024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 727 921	1 655 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 769 610	1 727 921

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Barnhuset 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	205 604	205 604
Hysesintäkter, lokaler	2 862 664	2 756 849
Intäktsreduktion	0	-2 000
Övriga intäkter	23 727	24 736
Summa	3 091 995	2 985 189

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	3
Övriga intäkter	389	0
Försäkringsersättning	28 880	69 926
Återbetaln. all Framtid	10 900	10 650
Återvunnen moms	1 209 166	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 448
Summa	1 249 329	82 027

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	26 658	32 782
Besiktning och service	58 942	51 695
Städning	37 784	101 632
Trädgårdsarbete	0	1 592
Snöskottning	2 884	19 572
Summa	126 268	207 273

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 243	16 944
Lokaler	20 291	14 595
Trapphus/port/entr	0	1 563
Källarutrymmen	0	11 193
Soprum/miljöanläggning	0	703
Dörrar och lås/porttele	8 458	5 430
VA	45 935	0
Värme	6 263	511
Ventilation	18 123	0
El	6 506	2 788
Hissar	57 003	69 171
Försäkringsärenden/vattenskada	56 678	69 576
Summa	221 500	192 473

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	40 334	0
Fasader	589 024	0
Summa	629 357	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	108 488	99 756
Uppvärmning	573 192	529 794
Vatten	115 637	109 588
Sophämtning	86 724	70 298
Summa	884 041	809 436

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	7 163	20 795
Fastighetsförsäkringar	91 009	85 977
Kabel-TV	10 080	34 727
Bredband	54 881	82 696
Arvode teknisk förvaltning	1 804	1 804
Fastighetsskatt	287 376	287 120
Summa	452 313	513 119

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	600	6 805
Förbrukningsmaterial	2 248	0
Övriga förvaltningskostnader	15 137	36 220
Juridiska kostnader	0	4 320
Revisionsarvoden	26 113	32 286
Arvode ekonomisk förvaltning	63 203	56 675
Bankkostnader	3 200	3 170
Summa	110 500	139 477

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 350	76 500
Sociala avgifter	24 274	21 219
Övriga personalkostnader	902	902
Summa	111 526	98 621

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	671 775	1 037 140
Övriga räntekostnader	-266	736
Summa	671 509	1 037 876

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 768 587	62 768 587
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 768 587	62 768 587
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 832 413	-11 127 209
Årets avskrivning	-705 204	-705 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 537 617	-11 832 413
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 230 970	50 936 174
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 276 000</i>	<i>12 276 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	69 600 000
Taxeringsvärde mark	87 600 000	100 200 000
Summa	169 600 000	169 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	154 618	22 253
Skattefordringar	1 143	0
Övriga fordringar	96	49
Nabo Klientmedelskonto	800 055	698 109
Borgo	969 555	1 029 812
Summa	1 925 468	1 750 223

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 820	24 753
Fastighetsskötsel	5 375	8 669
Städning	4 677	4 677
Försäkringspremier	30 471	30 057
Kabel-TV	5 040	0
Bredband	9 285	21 671
Förvaltning	15 416	18 010
Summa	97 084	107 837

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-30	2,30 %	8 000 000	8 300 000
Nordea Hypotek	2026-11-30	2,30 %	8 000 000	8 300 000
Nordea Hypotek	2026-11-30	2,30 %	8 000 000	8 300 000
Summa			24 000 000	24 900 000
Varav kortfristig del			24 000 000	24 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 000 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 390	11 791
El	9 129	10 188
Uppvärmning	77 094	69 544
Utgiftsräntor	52 200	67 746
Vatten	20 904	18 462
Bredband	315	0
Förutbetalda avgifter/hyror	325 004	321 864
Summa	503 036	499 595

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 200 000	36 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Stockholm

Charlotta Sylvan
Ledamot

Diana Myllymäki
Ledamot

Jan Erik Holmqvist
Ordförande

Kee Frost
Sekreterare

Larsson Peter
Ledamot

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

Kvadrat Revision AB
Ivan Ticic
Auktoriserad revisor

Leni Björklund
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 13:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 19:27

DOCUMENT ID:

B1gCx3B4jZe

ENVELOPE ID:

BJRx3B4oZx-B1gCx3B4jZe

DOCUMENT NAME:

Brf Barnhuset 3, 769603-1470 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

593b552ab52dcdf46fc88c28c96ced33483bf85d2baf696
5467c55eb7513543a613a09a35576d332e33b92e4848c
bf432e92a5da1a6abe9da18f59bae5cca1c4

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. Jan Erik Holmqvist jeholmqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 23:00 27.03.2026 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.96.102
2. CHARLOTTA SYLVAN charlotta.sylvan@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:32 31.03.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.183.46
3. DIANA MARGARETA MYL LYMÄKI diana.myllymaki@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:43 28.03.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.84.109
4. KEE VIKTORIA FROST KO TTI keefrost@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:13 29.03.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.130
5. PETER LARSSON swedenpete@yahoo.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:50 01.04.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.212
6. Ivan Tivic ivan.tivic@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:54 09.04.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.224.127
7. LENI CHRISTINA ELISABETH BJÖRKLUND leni.bjorklund@telia.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:16 10.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.232.87

* 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 BARNHUSET 3

Org.nr 769603-1470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARNHUSET 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARNHUSET 3s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARNHUSET 3 enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARNHUSET 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARNHUSET 3 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor

Leni Björklund
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 13:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 19:27

DOCUMENT ID:

BJCLhBNjZI

ENVELOPE ID:

Hk0enrEsZe-BJCLhBNjZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAR
NHUSET 3 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c2fbd740ccf2c29b34231243bc013f975aff4a9053762f9
b3d95989c808a85844be072779e70a467e765e9b820cf
48f52fc492eb263cb52e56797ac6f0e3a21

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ivan Ticic	Signed	09.04.2026 09:55	eID	Swedish BankID
ivan.ticic@kvadratrevision.se	Authenticated	09.04.2026 09:53	Low	IP: 213.112.224.127
2. LENI CHRISTINA ELISABETH BJÖRKLUND	Signed	10.04.2026 13:12	eID	Swedish BankID
leni.bjorklund@telia.com	Authenticated	10.04.2026 13:09	Low	IP: 81.230.232.87

* 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