

Årsredovisning 2025

BF No 3 utan personlig ansvarighet

702000-2486



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för BF No 3 utan personlig ansvarighet

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 1897-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 1994-09-11 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 981 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 980 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Fabian Kärnell	Ordförande
Johan Lemos	Styrelseledamot
Sofie Kulling	Styrelseledamot

Firmateckning

Bostadsföreningen No 3 Utan personlig ansvarighet

Revisorer

Ann Ingrid Katarina Ivarsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 301	1 236	-	-
Resultat efter fin. poster	-169	-118	-	-
Soliditet (%)	17	-	-	-
Yttre fond	643	322	-	-
Taxeringsvärde	106 648	-	-	-
Årsavgift/kvm	617	574	555	478
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	91	85	90
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	505	505	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	505	505	1187	1187
Sparande / kvm totalyta, kr	-81	-56	0	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	13	15	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	203	185	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	51	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	268	241	244

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.

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

Upplysning vid förlust

Årets underskott är hänförligt till ökade uppvärmningskostnader samt engångskostnader i samband med byggnation av nya källarförråd och byte av ventiler i radiatorerna i vindslägenheterna.

För att möta föreningens ökade fasta kostnader höjdes årsavgiften föregående år med 15 procent. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningen är tillräcklig för att täcka de ökade löpande kostnaderna, och att årets underskott till övervägande del är att hänföra till de ovan nämnda engångskostnaderna som inte förväntas återkomma.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	179	-	-	179
Fond, yttre underhåll	322	-	322	643
Egna bostadsrätter	1 682	-	-	1 682
Balanserat resultat	-1 669	-118	-322	-2 109
Årets resultat	-118	118	-169	-169
Eget kapital	396	0	-169	227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 109
Årets resultat	-169
Totalt	-2 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 278
	-2 278

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	1 301	1 236
Övriga rörelseintäkter	3	0	10
Summa rörelseintäkter		1 301	1 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 238	-1 131
Övriga externa kostnader	8	-171	-169
Personalkostnader	9	-32	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8	-8
Summa rörelsekostnader		-1 449	-1 308
RÖRELSERESULTAT		-148	-62
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-32	-61
Summa finansiella poster		-21	-56
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169	-118
ÅRETS RESULTAT		-169	-118

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	1 033	1 042
Summa materiella anläggningstillgångar		1 033	1 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 033	1 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56	53
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42	44
Summa kortfristiga fordringar		98	97
Kassa och bank			
Kassa och bank		200	499
Summa kassa och bank		200	499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		298	597
SUMMA TILLGÅNGAR		1 332	1 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 861	1 861
Fond för yttre underhåll		643	322
Summa bundet eget kapital		2 504	2 183
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 109	-1 669
Årets resultat		-169	-118
Summa ansamlad förlust		-2 278	-1 787
SUMMA EGET KAPITAL		227	396
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	1 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 000	0
Leverantörsskulder		90	86
Skatteskulder		0	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	15	150
Summa kortfristiga skulder		1 105	243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 332	1 639

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-148	-62
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	8	8
	-139	-54
Erhållen ränta	0	6
Erlagd ränta	-33	-61
Erhållen utdelning	10	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-162	-110
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1	-14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-137	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-299	-107
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 350
ÅRETS KASSAFLÖDE	-299	-1 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	499	1 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	200	499

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF No 3 utan personlig ansvarighet 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:

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

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	1 222	1 137
Övriga årsavgifter	79	98
Övriga intäkter	1	2
Summa	1 301	1 236

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga rörelseintäkter	0	10
Summa	0	10

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	37	53
Besiktning och service	34	33
Summa	70	85

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	347	178
Summa	347	178

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	58	26
Uppvärmning	335	402
Vatten	94	102
Sophämtning	141	144
Summa	628	674

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78	71
Bredband	36	36
Fastighetsskatt	79	86
Summa	193	193

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	163	42
Revisionsarvoden	9	30
Konsultkostnader	0	98
Summa	171	169

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	24	0
Sociala avgifter	8	0
Summa	32	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	32	61
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	32	61

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 140	1 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 140	1 140
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-98	-90
Årets avskrivning	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-106	-98
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 033	1 042
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>728</i>	<i>728</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 331	0
Taxeringsvärde mark	72 317	0
Summa	106 648	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	26	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44
Summa	42	44

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-23	2,99 %	1 000	
Summa			1 000	0
Varav kortfristig del			1 000	-1 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 tkr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	0	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	148
Summa	15	150

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 350	2 350

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-10.

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

Stockholm

Carl Fabian Kärnell
Ordförande

Johan Lemos
Styrelseledamot

Sofie Kulling
Styrelseledamot

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

Ann Ingrid Katarina Ivarsson
Revisor