

# Årsredovisning

## Brf Arkitekten 3

Org. nr 769614–0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



HJtimSDT-I-SkcoQrPaWx

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

## Kontaktinformation

Brf Arkitekten 3

Pelargatan 4, 121 47 Johanneshov, Stockholm

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-07-05 fastigheten Arkitekten 3 i Stockholms kommun. Huset byggdes 1942 och består av ett flerfamiljshus med källare och 7 våningsplan. Föreningen har äganderätt till tomten.

## Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 668 kvm.

### Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30 kvm

4 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 42 kvm

24 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 45 kvm

Av dessa lägenheter är 41 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

## Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 4 % av föreningens totala intäkter.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025;

Byggnad	33 000 000
Mark	<u>30 000 000</u>
	63 000 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig till 2070.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll följer underhållsplanen.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-06-29 och uppdaterades under 2018.

## Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 57 medlemmar fördelade på 41 medlemslägenheter samt 1 hyresgäster.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av Fastighetsägarna.

Avtal finns med Fortum om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med Tele2 för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie  
föreningsstämma den 2025 haft följande  
sammansättning\*:

---

Ulf Sparredal	Ledamot, Ordförande
Wilhelm Ericsson	Ledamot
Petter Falkenstrand	Ledamot
Estelle Arvidsson	Ledamot

## Revisorer

Hellström & Hjelm Revision AB,  
Huvudansvarig revisor Jenny Cermen

## Valberedning

Wilma Eriksson och Lisbeth Pettersson

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat  
med förvaltning av fastigheten och haft 8  
protokollförda möten vid tidpunkten  
förvaltningsberättelsen sammanställts.

## Årets överlåtelse

Under 2025 har 3 överlåtelse samt 2  
delavyttringar av bostadsrätter registrerats.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen  
en överlåtelseavgift på 2,5 % av  
prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras  
köparen 1 % av prisbasbeloppet.

## Årets händelser

Avgiften höjdes med 5 % 1 februari 2025

Reparation av servisleddning samt återställande  
av asfalt framför entré.

Stamspolning våning 1

Radonmätning

Energirådgivning med Stockholms stad samt  
Stockholms exergi

Fika med styrelsen

Cykelrensning påbörjad

Ny webbplats lanserad

Införande av månatligt nyhetsbrev och  
skapandet av en mejllista för medlemmar  
Arbete med föreningens ekonomi utifrån det  
ekonomiska läget i samhället.

## Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt för att vi även i  
framtiden ska vara en välskött förening med en  
sund ekonomi. För att säkerställa att vår  
ekonomi även fortsättningsvis är i gott skick  
planerar vi att amortera på våra lån i samma  
takt som tidigare år. Dessutom arbetar vi aktivt  
för att sänka våra energikostnader. Vi har  
anslutit våra tvättmaskiner till fastighetens  
varmvatten för att minska elförbrukningen och  
har upphandlat värmeoptimering samt en ny  
frånluftsfläkt. Åtgärderna syftar till att minska  
föreningens energikostnader, förbättra  
driftsekonomin och bidra till ett jämnare  
inomhusklimat.

Under perioden 2025–2026 avser styrelsen att  
följa upp värmeoptimeringen i syfte att  
kartlägga fastighetens värmebalans för att  
kunna fatta beslut om eventuella ytterligare  
åtgärder för energieffektivisering, förbättrat  
inomhusklimat, sänkta kostnader för  
uppvärmning samt bättre nyckeltal med  
avseende på energiförbrukning. Bland  
åtgärderna vi har undersökt finns exempelvis  
injustering av värmesystem, installation av nya  
ventiler och termostater och installation av  
treglasfönster.

## Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att göra en uppskrivning  
av fastigheten upp till gällande taxeringsvärde  
enligt reglerna i K2.

Föreningen gör ett resultat på -33 tkr

Utfallet från årets verksamhet rensat från  
avskrivningar som inte påverkar likviditeten är  
3\* tkr. Årets totala kassaflöde är 71 tkr,

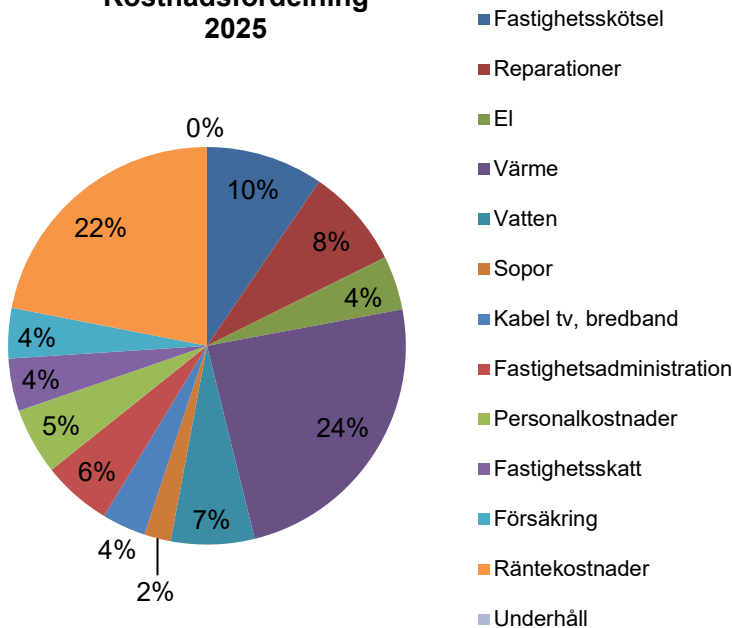
inklusive amorteringar, investeringar och förändringar i rörelsekapitalet

Föreningens enskilt största kostnadspost har under året varit för värme med 36 % av driftskostnaden. Värmekostnaden har stigit med cirka 12 tkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har p g a omsättningar av lån minskat med cirka 14 %

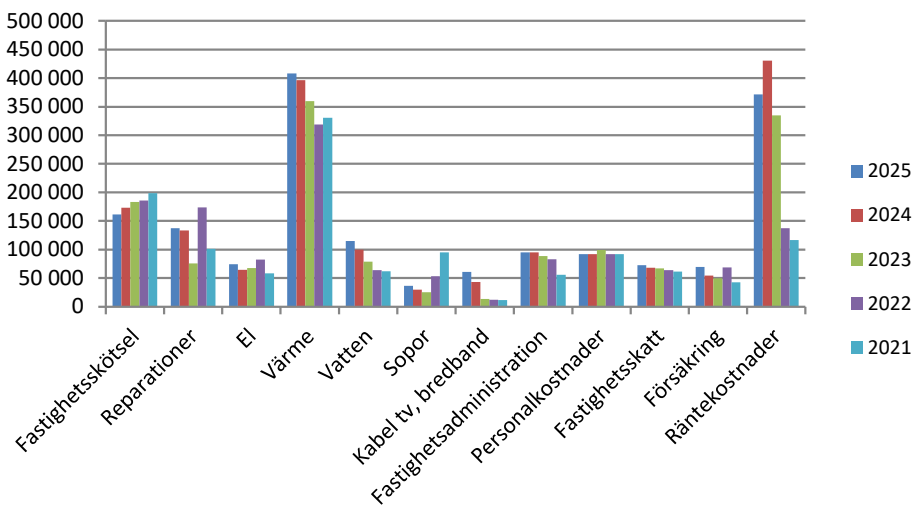
Övrig fördelning av kostnader framgår nedan.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och kommer att agera så att föreningen kommer att uppfylla framtida ekonomiska åtaganden.

### Kostnadsfördelning 2025



### Kostnadsutveckling



## Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1942	1847	1 757	1768	1801
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-33	-274	26	1	252
Räntekostnader i förhållande till intäkt	19,13%	23,32%	19,06%	7,77%	6,48%
Soliditet, %	83,0	74,0	73,0	72,0	72,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 138,8	1 088,1	1 030,4	1 034,8	1 054,7
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	95,2	94,0	94,5	93,2	91,5
Sparande per kvm	178,2	157,2	198,7	260,5	339,9
Energikostnad per kvm bostadsyta	358	336	298	278	275
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	6 661	6 661	7 153	7 288	7 601
Skuldkvot/Räntekänslighet	5,6	5,9	6,6	6,6	6,6
Skuldsättningsgrad %	19	33	35	37	38
Genomsnittlig skuldränta, %	4,00	4,64	2,89	1,17	0,97
Fastighetens belåningsgrad, %	17,2	27,3	29,1	28,9	29,4
Underhålls o amoreringsutrymme %	15,3	14,2	19,1	24,6	30,9
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 528	17 528	17 528	17 496	17 832

## Förändring Eget kapital

	2025-01-01	Disp. av fg års resultat	Disp av övriga poster	Årets resultat	2025-12-31
Insatser	28 448 543				28 448 543
Upplåtelseavgifter	3 661 335				3 661 335
Uppskrivningsfond	0		23 709 794		23 709 794
Yttre rep.fond	1 513 655		231 195		1 744 850
Balanserat resultat	-612 807	-273 717	-231 195		-1 117 719
Årets resultat	-273 717	273 717		-33 368	-33 368
<b>Eget kapital</b>	<b>32 737 009</b>	<b>0</b>	<b>23 709 794</b>	<b>-33 368</b>	<b>56 413 435</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	23 709 794
Årets resultat	-33 368
	23 676 426
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Till yttre fond avsätts	444 195
I ny räkning överföres	23 232 231
	23 676 426

## Definitioner av Nyckeltal

### Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

### Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

### Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) \*100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya

föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

### Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

### Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

### Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

### Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparat på mellan 200-300 kr per kvm.

### Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 941 794	1 846 741
Övriga intäkter		0	31 425
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 941 794</b>	<b>1 878 166</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 135 497	-1 277 120
Övriga externa kostnader	3	-95 169	-94 958
Personalkostnader	4	-91 994	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-330 631	-322 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 653 291</b>	<b>-1 786 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>288 503</b>	<b>91 233</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		49 639	65 773
Räntekostnader fastighetslån		-371 510	-430 723
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-33 368</b>	<b>-273 717</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-33 368</b>	<b>-273 717</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	63 156 209	39 735 839
Inventarier	7	534 489	415 631
		<b>63 690 698</b>	<b>40 151 470</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 690 698</b>	<b>40 151 470</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 608	43 375
		<b>63 608</b>	<b>43 375</b>
<b>Kassa och bank</b>		3 878 685	3 807 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 942 293</b>	<b>3 850 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 632 991</b>	<b>44 002 356</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 448 543	28 448 543
Upplåtelseavgift		3 661 335	3 661 335
Uppskrivningsfond		23 709 794	0
Yttre reparationsfond		1 744 850	1 513 655
		<b>57 564 522</b>	<b>33 623 533</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 117 719	-612 807
Årets resultat		-33 368	-273 717
		<b>-1 151 087</b>	<b>-886 524</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 413 435</b>	<b>32 737 009</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	6 975 000	6 870 000
		<b>6 975 000</b>	<b>6 870 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 835 000	3 940 000
Leverantörsskulder		152 418	150 185
Skatteskulder		71 271	135 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	185 867	169 979
		<b>4 244 556</b>	<b>4 395 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 632 991</b>	<b>44 002 356</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	288 503	91 233
Årerföring gjorda avskrivningar	330 631	322 861
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>619 134</b>	<b>414 094</b>
Erhållen ränta	49 639	65 773
Erlagd ränta	-371 509	-430 722
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>297 264</b>	<b>49 145</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-20 234	2 946
Leverantörsskulder- förändring	2 233	17 907
Kortfristiga skulder - förändring	-48 024	-17 398
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-66 025</b>	<b>3 455</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i anläggningstillgång	-160 065	-193 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-160 065</b>	<b>-193 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	0	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>71 174</b>	<b>-940 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 807 511</b>	<b>4 748 411</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 878 685</b>	<b>3 807 511</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,00%
Markanläggningar	4%
Installationer	5-10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 724 kr för varje bostadslägenhet.

### Fond för yttre underhåll

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

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under noten personalkostnader.

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 848 333	1 766 064
Hyreintäkter bostäder	74 400	74 400
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	13 993	4 537
Vakanser	0	-1 400
Övriga intäkter	5 068	3 140
<b>Summa</b>	<b>1 941 794</b>	<b>1 846 741</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 986	-38 987
Snöröjning o markunderhåll	-25 051	-38 236
Städning	-60 936	-58 152
Material	-5 066	-4 501
Bevakning o Besiktningkostnader	-8 653	-32 567
Övriga externa kostnader	-20 991	-804
<b>Summa</b>	<b>-161 683</b>	<b>-173 247</b>
<u>Reparationer</u>		
Vattenskador	-46 435	-19 304
Reparation installationer	-79 124	-114 149
Reparation tomt	-11 875	0
<b>Summa</b>	<b>-137 434</b>	<b>-133 453</b>
<u>Underhåll</u>		
Underhåll bostäder	0	-84 375
Underhåll huskropp utvändigt	0	-128 720
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-213 095</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-74 661	-64 659
Värme	-408 009	-396 476
Vatten o avlopp	-114 873	-100 111
Sophämtning	-36 582	-29 786
Kabel tv, bredband, porttelefon	-60 480	-43 188
<b>Summa</b>	<b>-694 605</b>	<b>-634 220</b>
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-69 367	-54 645
Fastighetsskatt bostad	-72 408	-68 460
<b>Summa</b>	<b>-141 775</b>	<b>-123 105</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 135 497</b>	<b>-1 277 120</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-50 500	-50 646
Arvode utöver avtal	-11 036	-8 725
Revisionskostnader	-21 250	-23 000
Övriga administrationskostnader	-12 383	-12 587
<b>Summa</b>	<b>-95 169</b>	<b>-94 958</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-70 000	-64 300
Övriga arvoden	0	-5 700
Arbetsgivareavgifter	-21 994	-21 994
<b>Summa</b>	<b>-91 994</b>	<b>-91 994</b>
<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	-281 948	-281 948
Avskrivningar på markanläggningar	-7 476	-7 476
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-41 207	-29 896
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	0	-3 541
<b>Summa</b>	<b>-330 631</b>	<b>-322 861</b>
<b>Not 6 Byggnader, mark och markanläggning</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	28 194 822	28 194 822
Uppskrivning fastighet	8 716 722	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 911 544</b>	<b>28 194 822</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 629 596	-3 347 648
Årets avskrivningar enligt plan	-281 948	-281 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 911 544</b>	<b>-3 629 596</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 000 000</b>	<b>24 565 226</b>
<b>Mark</b>	<b>30 000 000</b>	<b>15 006 928</b>
varav 14 993 072 kr är uppskriven del.		
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>63 000 000</b>	<b>39 572 154</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	33 000 000	28 000 000
Mark	30 000 000	33 000 000
<b>Summa</b>	<b>63 000 000</b>	<b>61 000 000</b>

### Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	186 906	186 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 906</b>	<b>186 906</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-23 221	-15 745
Årets avskrivningar enligt plan	-7 476	-7 476
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 697</b>	<b>-23 221</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>156 209</b>	<b>163 685</b>
<b>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>63 156 209</b>	<b>39 735 839</b>

### Not 7 Maskiner o inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	565 161	371 661
Årets inköp	160 065	193 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>725 226</b>	<b>565 161</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-149 530	-116 093
Årets avskrivningar enligt plan	-41 207	-33 437
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-190 737</b>	<b>-149 530</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>534 489</b>	<b>415 631</b>

### Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna driftskostnader	19 073	12 006
Förutbetald försäkring	40 911	27 778
Förutbetald kabel tv	3 624	3 591
<b>Summa</b>	<b>63 608</b>	<b>43 375</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
SEB	2,76%	2028-07-28	3 940 000	3 940 000
SEB	3,32%	2026-12-28	3 835 000	3 835 000
SEB	3,01%	2027-12-28	3 035 000	3 035 000
Kortfristig del			-3 835 000	-3 940 000
<b>Summa</b>			<b>6 975 000</b>	<b>6 870 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda medlemsavgifter	161 329	141 950
Upplupen ränta	4 538	6 741
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>1 288</u>
<b>Summa</b>	<b>185 867</b>	<b>169 979</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>20 300 000</u>	<u>20 300 000</u>
<b>Summa</b>	<b>20 300 000</b>	<b>20 300 000</b>

**Eventualförpliktelser** **Inga** **Inga**

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Johanneshov / 2026

Ulf Sparredal  
Styrelseordförande

Wilhelm Ericsson

Petter Falkenstrand

Estelle Arvidsson

Stockholm / 2026

Hellström & Hjelm Revision AB  
Jenny Cermén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.04.2026 09:43

**SENT BY OWNER:**

Michael Adamsson · 23.04.2026 09:00

**DOCUMENT ID:**

SkcoQrPaWx

**ENVELOPE ID:**

HJtimSDT-I-SkcoQrPaWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Arkitekten 3 Årsredovisning 2025.pdf

16 pages

**SHA-512:**

e7257a2015134a38863b17dc9736a9de37babcaf34dfc4  
4253ed1093d729a65a02a55b2050210383f2a91e4715e  
6f329fd15ac880537b6f276a39ffa6b2e207f

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. Ulf Sparredal ulf.sparredal@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:48 24.04.2026 17:47	Email Low	IP: 104.28.31.64 IP: 172.226.48.44
2. Wilhelm Ericsson ericssonwilhelm@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:32 27.04.2026 16:26	Email Low	IP: 94.191.137.120 IP: 176.10.136.50
3. Petter Falkenstrand petter.falkenstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:47 27.04.2026 16:33	Email Low	IP: 89.255.243.190 IP: 89.255.243.190
4. Estelle Arvidsson estelle.a@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:48 27.04.2026 16:48	Email Low	IP: 62.127.130.81 IP: 62.127.130.81
5. Jenny Cermén Jenny.cermen@hhrevisio n.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:43 30.04.2026 09:43	Email Low	IP: 85.224.68.124 IP: 85.224.68.124

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed