

Årsredovisning
för
Brf Hundshögen 3
769627-4443
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Hundshögen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2014-01-09 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har som verksamhet att förvalta den egna tomträtten Hundshögen 3 i Stockholms kommun, fastighetsägaren har möjlighet att säga upp tomträtten till upphörande den 31/12 2026. Tomträttens avgäldsperiod går ut den 2027-09-30.

Tomträtten ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen har nu upprättat en underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie stämma 2025 bestått av:

Ledamöter

Olle Fagerstedt (ordförande)

Abdul Betts

Jonas Hassgren

Martin Marklund

Josefine Thunberg

Revisor

Bo Schröder

Styrelsen har haft 6 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens fastighet

Fastigheten är en hyreshusfastighet och inrymmer 9 bostadslägenheter.

8 st av bostadslägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och 1st med hyresrätt.

Bostadslägenheterna har en uppvärmd bostadsyta på 535 kvm.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad.

Väsentliga underhållsarbeten

Under 2023, har ytterdörrar fått ny entrébelysning och i tvättstugan har det installerats två nya tvättmaskiner, en ny torktumlare samt ett större torkskåp.

Under räkenskapsåret 2024 har föreningens återstående hyresrätts badrum totalrenoverats. För denna åtgärd har hänsyn tagits vid föreningens förvärv av fastigheten varför åtgärder har aktiverats som en del av förvärvskostnaden.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 21% fr.o.m. 1 januari 2024. Samtliga av föreningens lån har omförhandlats och har idag gällande marknadsränta varför inga ytterligare avgiftshöjningar gjordes under 2025.

Underskott

Årets underskott är en följd av avskrivningarna på fastigheten, resultatet exkl avskrivningar är + 52 tkr. Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten.

Underskott av den löpande verksamheten ska finansieras genom avgiftshöjningar. Kommande underhållsarbeten ska i första hand finansieras med egna sparade medel men vid större åtgärder kan utökning av fastighetslånen vara aktuellt. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna, dvs 0,3% av tomträttens taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	513,3	506,5	426,8	362,2
Resultat efter finansiella poster	-46,6	-68,7	-52,4	-40,4
Soliditet (%)	75	75	75	75
Kassalikviditet (%)	7	6	13	34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	901	901	744	620
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 598	6 598	6 598	6 598
Skuldsättning per kvm överlåtelse (kr/kvm)	7 116	7 116	7 116	7 116
Sparande per kvm (kr/kvm)	98	57	83	85
Räntekänslighet (%)	8	8	10	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	307	301	301	273
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	88	87	85

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 819 000	271 824	-4 039 508	-68 691	10 982 625
Disposition av föregående års resultat:			-68 691	68 691	0
Avsättning fond		28 128	-28 128		0
Årets resultat				-46 559	-46 559
Belopp vid årets utgång	14 819 000	299 952	-4 136 327	-46 559	10 936 066

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 136 327
årets förlust	-46 559
	-4 182 886

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	44 400
i ny räkning överföres	-4 227 286
	-4 182 886

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	513 278	506 544
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		513 278	506 544
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-297 806	-290 859
Övriga externa kostnader	4	-43 631	-43 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 060	-99 060
Summa rörelsekostnader		-440 497	-433 296
Rörelseresultat		72 781	73 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		255	2 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 595	-144 485
Summa finansiella poster		-119 340	-141 939
Resultat efter finansiella poster		-46 559	-68 691
Resultat före skatt		-46 559	-68 691
Årets resultat		-46 559	-68 691

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	14 148 956	14 232 744
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	183 148	198 420
Summa materiella anläggningstillgångar		14 332 104	14 431 164
Summa anläggningstillgångar		14 332 104	14 431 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		367	590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 257	24 488
Summa kortfristiga fordringar		27 624	25 078
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		245 374	198 237
Summa kassa och bank		245 374	198 237
Summa omsättningstillgångar		272 998	223 315
SUMMA TILLGÅNGAR		14 605 102	14 654 479

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 819 000

14 819 000

Fond för yttre underhåll

299 952

271 824

Summa bundet eget kapital

15 118 952

15 090 824

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 136 327

-4 039 508

Årets resultat

-46 559

-68 691

Summa fritt eget kapital

-4 182 886

-4 108 199

Summa eget kapital

10 936 066

10 982 625

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

3 531 000

3 531 000

Leverantörsskulder

19 355

28 750

Skatteskulder

30 186

28 971

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

88 495

83 133

Summa kortfristiga skulder

3 669 036

3 671 854

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 605 102

14 654 479

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-46 559	-68 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		99 061	99 061
Betald skatt		1 438	443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		53 940	30 813
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 769	-6 198
Förändring av leverantörsskulder		-9 395	12 926
Förändring av kortfristiga skulder		5 361	-3 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 137	33 745
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-281 546
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-281 546
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		47 137	-247 801
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		198 237	446 038
Likvida medel vid årets slut		245 374	198 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med Bokföringsnämndens kompletterande råd (2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostadsrättslägenheter	446 967	446 967
Hyror hyresrätt	63 723	55 604
Övrigt	2 588	3 973
	513 278	506 544

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	26 857	16 228
Fjärrvärme	99 938	107 005
Vatten	37 551	37 962
Sophämtning	15 039	9 964
Fastighetsförsäkringar	18 246	16 935
Tomträttsavgälder	37 400	37 400
Kabel-TV	3 832	3 016
Kommunal fastighetsavgift	15 516	14 670
Övriga driftkostnader	24 278	5 575
	278 657	248 755
Reparationer och underhåll		
Övriga reparationer	19 149	42 105
	19 149	42 105
	297 806	290 860

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader		
Redovisningstjänster	28 548	28 128
Övriga konsultarvoden	7 315	7 459
Övriga kostnader	7 768	7 790
	43 631	43 377

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 004 803	14 723 257
Inköp	0	281 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 004 803	15 004 803
Ingående avskrivningar	-772 059	-688 271
Årets avskrivningar	-83 788	-83 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-855 847	-772 059
Utgående redovisat värde	14 148 956	14 232 744

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 089	254 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 089	254 089
Ingående avskrivningar	-55 669	-40 397
Årets avskrivningar	-15 272	-15 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 941	-55 669
Utgående redovisat värde	183 148	198 420

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 531 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 531 000	3 531 000
	3 531 000	3 531 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 850 000	3 850 000
	3 850 000	3 850 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Bromma

Olle Fagerstedt
Ordförande

Abdul Betts

Jonas Hassgren

Martin Marklund

Josefine Thunberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Schröder
Revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn: Åsredovisning 2025

Dokumentets fingeravtryck:
23703f54

Unikt dokument-id:
24a8b293-00c3-46f0-a0bc-590594fa2b59

Kontrollsumma (SHA256):
5549a8c60f67aceee37bdd39a14c0f3e8ac241b72702b8ec677baa390844a07d

Undertecknare:

Olle Fagerstedt

E-post: ofagerstedt@gmail.com

iOS 26.4.1, Chrome Mobile iOS 136.0.7103
IP-nummer: 158.174.22.3

Tid för signering:
2026-04-16 20:39:04 UTC

Olle Fagerstedt

Verifierad e-post



Abdul Betts

E-post: betts.abdul@gmail.com

Android 10, Chrome Mobile 147.0.0
IP-nummer: 176.10.137.173

Tid för signering:
2026-04-16 18:25:25 UTC

Abdul Betts

Verifierad e-post



Jonas Hassgren

E-post: hassgren@me.com

iOS 18.7, Mobile Safari 26.4
IP-nummer: 104.28.31.64

Tid för signering:
2026-04-16 07:30:32 UTC

Jonas Hassgren

Verifierad e-post



Martin Marklund

E-post: martin.rb.marklund@gmail.com

iOS 18.7, Firefox iOS 149.2
IP-nummer: 178.174.214.222

Tid för signering:
2026-04-16 10:18:59 UTC

Martin Marklund

Verifierad e-post



Josefine Thunberg

E-post: josefinethunberg@hotmail.com

iOS 18.7, Mobile Safari 26.3
IP-nummer: 90.130.59.194

Tid för signering:
2026-04-17 07:25:36 UTC

Josefine Thunberg

Verifierad e-post



Bo Schröder

E-post: bs.lugnet@gmail.com

Android 10, Chrome Mobile 147.0.0
IP-nummer: 90.238.32.219

Tid för signering:
2026-04-18 11:29:12 UTC

Bo Schröder

Verifierad e-post



Aktivitetslogg

Tidpunkt

Aktivitet

2026-04-16 06:57:39 UTC

2026-04-16 07:13:35 UTC

2026-04-16 07:13:35 UTC

2026-04-16 07:13:35 UTC

2026-04-16 07:13:35 UTC

2026-04-16 07:13:35 UTC

2026-04-16 07:13:35 UTC

2026-04-16 07:13:37 UTC

2026-04-16 07:13:37 UTC

2026-04-16 07:13:37 UTC

2026-04-16 07:13:41 UTC

2026-04-16 07:13:45 UTC

2026-04-16 07:26:01 UTC

2026-04-16 07:30:16 UTC

2026-04-16 07:30:32 UTC

2026-04-16 10:18:28 UTC

2026-04-16 10:18:42 UTC

2026-04-16 10:18:59 UTC

2026-04-16 18:25:01 UTC

2026-04-16 18:25:02 UTC

Dokumentet skapades

Dokumentet skickades till Olle Fagerstedt (ofagerstedt@gmail.com)

Dokumentet skickades till Abdul Betts (betts.abdul@gmail.com)

Dokumentet skickades till Jonas Hassgren (hassgren@me.com)

Dokumentet skickades till Martin Marklund (martin.rb.marklund@gmail.com)

Dokumentet skickades till Josefine Thunberg (josefinethunberg@hotmail.com)

Dokumentet skickades till Bo Schröder (bs.lugnet@gmail.com)

Dokumentet mottogs av Olle Fagerstedt (ofagerstedt@gmail.com)

Dokumentet mottogs av Abdul Betts (betts.abdul@gmail.com)

Dokumentet mottogs av Martin Marklund (martin.rb.marklund@gmail.com)

Dokumentet mottogs av Josefine Thunberg (josefinethunberg@hotmail.com)

Dokumentet mottogs av Jonas Hassgren (hassgren@me.com)

Dokumentet lästes av Jonas Hassgren (hassgren@me.com)
IP: 104.28.31.64
Enhet: iOS 18.7, Mobile Safari 26.4

Verifieringskod begärd och skickad till Jonas Hassgren (hassgren@me.com)

Dokumentet signerades av Jonas Hassgren (hassgren@me.com)
IP: 104.28.31.64
Enhet: iOS 18.7, Mobile Safari 26.4

Dokumentet lästes av Martin Marklund (martin.rb.marklund@gmail.com)
IP: 172.253.192.127
Enhet: Windows 10, Chrome 146.0.0

Verifieringskod begärd och skickad till Martin Marklund (martin.rb.marklund@gmail.com)

Dokumentet signerades av Martin Marklund (martin.rb.marklund@gmail.com)
IP: 178.174.214.222
Enhet: iOS 18.7, Firefox iOS 149.2

Dokumentet lästes av Abdul Betts (betts.abdul@gmail.com)
IP: 74.125.19.47
Enhet: Windows 10, Chrome 146.0.0

Detta dokument slutfördes av alla parter:
Verifieringskod begärd och skickad till Abdul Betts (betts.abdul@gmail.com)
Detta dokumentet har signerats genom den digitala signeringstjänsten Sajnat.

Tidpunkt	Aktivitet
2026-04-16 18:25:25 UTC	Dokumentet signerades av Abdul Betts (betts.abdul@gmail.com) IP: 176.10.137.173 Enhet: Android 10, Chrome Mobile 147.0.0
2026-04-16 20:38:19 UTC	Dokumentet lästes av Olle Fagerstedt (ofagerstedt@gmail.com) IP: 172.253.15.232 Enhet: Windows 10, Chrome 146.0.0
2026-04-16 20:38:41 UTC	Verifieringskod begärd och skickad till Olle Fagerstedt (ofagerstedt@gmail.com)
2026-04-16 20:39:04 UTC	Dokumentet signerades av Olle Fagerstedt (ofagerstedt@gmail.com) IP: 158.174.22.3 Enhet: iOS 26.4.1, Chrome Mobile iOS 136.0.7103
2026-04-17 07:24:45 UTC	Dokumentet lästes av Josefine Thunberg (josefinethunberg@hotmail.com) IP: 90.130.59.194 Enhet: iOS 18.7, Mobile Safari 26.3
2026-04-17 07:24:55 UTC	Verifieringskod begärd och skickad till Josefine Thunberg (josefinethunberg@hotmail.com)
2026-04-17 07:25:36 UTC	Dokumentet signerades av Josefine Thunberg (josefinethunberg@hotmail.com) IP: 90.130.59.194 Enhet: iOS 18.7, Mobile Safari 26.3
2026-04-18 07:15:04 UTC	En påminnelse skickades till Bo Schröder (bs.lugnet@gmail.com)
2026-04-18 07:15:07 UTC	Dokumentet mottogs av Bo Schröder (bs.lugnet@gmail.com)
2026-04-18 11:25:37 UTC	Dokumentet lästes av Bo Schröder (bs.lugnet@gmail.com) IP: 90.238.32.219 Enhet: Android 10, Chrome Mobile 147.0.0
2026-04-18 11:26:12 UTC	Verifieringskod begärd och skickad till Bo Schröder (bs.lugnet@gmail.com)
2026-04-18 11:29:12 UTC	Dokumentet signerades av Bo Schröder (bs.lugnet@gmail.com) IP: 90.238.32.219 Enhet: Android 10, Chrome Mobile 147.0.0

Sajnat - 16/16 - 2370364