

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen KARTBOKEN 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen, som är en privatbostadsförening, registrerades i maj 2005. Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

Fakta om fastigheten

- Fastighetsbeteckningen Kartboken 3 i Stockholms kommun, adress Murarvägen 11-13.
- Fastigheten ingår i ett område som är grönmärkt enligt Stockholms Stadsmuseums kriterier. Detta innebär att förändringar av det yttre ska ske med varsamhet och med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.
- Fastigheten förvärvades 2005-06-30 och är upplåten med tomträtt till 2039. Avgiften ska omförhandlas inför 2029.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.
- Byggnadens uppvärmning och varmvattenproduktion är med fjärrvärme.
- Energideklaration upprättades 2008. Prestanda beräknades då till 148 kWh/kvm/år.
- Radonmätning gjordes vintern 2008-2009 och visade inga anmärkningsvärda nivåer.
- OVK-besiktning gjordes 2018 och 2024 och ledde till några mindre åtgärder.
- Ny energideklaration upprättades 2018 med ny metod. Prestanda 206 kWh/kvm/år.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av ett bostadshus i 3,5 våningar med garage för två bilar i souterrängvåning därunder. Marken närmast gatan ägs av kommunen men sköts av föreningen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1118 kvadratmeter, varav 836 är lägenhetsytor och 78 kvadratmeter är garage. Resten är lägenhetsförråd och gemensamma ytor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 bostadslägenheter och ett garage som bostadsrätter, totalt 914 kvm.

1 ropentry	2 ropentry	2 rok	3 rok	4 rok	garage
2	4	5	-	4	1

Föreningen hyr ut 6 parkeringsplatser vilka fördelas efter intresseanmälan vid eventuell kö.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2007	Murarvägen 13
Installation av fjärrvärme	2008	
Kontroll av stammar Murarvägen 11	2009	En stam ev bytt vid åtgärdande av vattenskada
Brandskyddsåtgärder	2009	Genomförs kontinuerligt
Byte av lägenhetsdörrar i nr 13	2009	Bekostat av delägarna
Byte av lägenhetsdörrar i nr 11	2010	Bekostat av delägarna
Målning av foder lägenhetsdörrar	2011	Bekostat av föreningen
Skorstenstätning för öppna spisar	2010	Bekostat av delägarna
Målning av fönster, balkongdörrar etc	2011	Garantibesiktning våren 2016
Åtgärder balkonger	2012	Undersökning, tester 2014
Upprustning lgh 10 inför försäljning	2013	
Branddörrar + nya golv i bv, kv och tvättstuga	2014	Golv och socklar av klinker
Byte av stam- och radiatorventiler	2016	Bekostat av föreningen
Balkonger	2017	Tättningsbehandling av ovansidor
Ytterligare källarförråd anordnades	2017	
Bygge av paviljong för uteplats	2018	
Åtgärder enl OVK-besiktning	2018	Lgh 10 och 15
Balkonger	2019	Lagning och målning undersidor
Åtgärder vattenskada lgh 2	2020	Läckage i värmesystemet
Sotning och brandskyddskontroll	2021	
Tilläggsisolering halva vinden	2024	
Ommålning fönster åt Ö, S och V	2024	
Åtgärder enl OVK-besiktning	2024	Lgh 7
Installation laddstolpar vid parkering	2025	
Bultar och målning av vissa balkonger	2025	

Kulturhistorisk status

Vid utvändiga åtgärder avseende tak, fasad, fönster, dörrar och balkonger samt komplementbyggnader skall beaktas de riktlinjer från Stadsmuseet som gäller för området och enskilda byggnader.

Övrig information

Trappstädning och snöskottning utförs av medlemmarna gemensamt enligt schema.

Förvaltning

Fr o m 1 januari 2008 har styrelsen övertagit:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Avfallshantering, Stockholms Vatten
- Kabel-TV, bredband, Tele2
- El Fortum och fjärrvärme Stockholm Exergi
- Försäkring inkl skadedjur och lägenhetsförsäkringar genom Bostadsrätterna/Folksam
- Laddstolpar Elaway

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter/garage i föreningen är 16 st.

Ingen lägenhet har överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Beviljas för ett år i taget enligt gängse rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kari Stange	ordförande
Birgitta Holm	ledamot
Samuel Rosenby	ledamot
Jessica Nygren Walhed	suppleant
Sara Rydenstrand	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Kari Stange och Birgitta Holm och Jessica Nygren Walhed. Samuel Rosenby avgår i förtid p g a försäljning av bostadsrätt.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda möten.

Revisor

Emma Segerstéen	ordinarie, intern
Christopher Lidholm	suppleant, intern

Valberedning

Valberedning har varit Marja Hosk och Elisabeth Rosenström.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 mars 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gemensam städning av allmänna utrymmen och trädgården genomfördes den 11 maj och 19:e oktober och samlade många arbetsvilliga medlemmar.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL, 914 kvm	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm					
bostadsrätts/garageyta	768	736	699	634	634
Lån/kvm yta	4048	4048	4048	4048	4048
Sparande/ kvm	112	75	89	124	*
Skuldkvot	5,06	5,28	5,55	6,16	6,16
Elkostnad/kvm	34,4	23,5	25,6	27,7	23,6
Värmekostnad/kvm	261,6	258,6	252,0	227,8	237,5
Vattenkostnad/kvm	47,0	43,2	29,1	23,9	29,4
Energikostnad	343	325	307	279	291

Tidigare jämförelsetal är omräknade med 914 kvm som bas

*Uppgift saknas. Sparandet speglar resultatet före avskrivningar.

Den ökade elkostnaden 2025 beror till stor del på ökad användning, ca 15 %.

Föreningens resultat

Föreningens verksamhet visar ett positivt resultat på 102 125:- före avskrivningar. En höjning av avgifterna med motsvarande 5 % per år har skett de senare åren. För 2026 är höjningen på 2%. Intäkterna kommer till 100% från avgifter och uthyrning av parkeringsplatser.

Räntekänslighet, skuldkvot

Skuldkvoten mellan lån och avgifter är för 2025, 5,06 för hela lånebeloppet och 3,0 för den rörliga delen. En höjning av räntan med 1% för den rörliga delen skulle innebära en avgiftshöjning med 22 kr/ kvm.

Förändringar i eget kapital

	Betalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 662 681	121 150	-629 409	-10 992	11 143 430
Disposition föreg års resultat			-10 992	10 992	0
Avsättning fond yttre underh		61 845	-61 845		0
Årets resultat				13 928	13 928
Belopp vid årets utgång	11 662 681	182 995	-702 246	13 928	11 157 358

Dispositionsförslag

Årets resultat	13 928
Ansamlad förlust	- 702 246
Totalt	-688 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

-688 318

Vidare föreslås att, i enlighet med stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, 61 845 kr överförs till fonden för yttre underhåll.

Nytt taxeringsvärde fr o m 2025 är 20 615 000 kr.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

			2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31
Rörelsens intäkter				
Medlemsavgifter, inkl öresutjämning	Not 1		672 560	702 124
Hyra parkeringsplatser			28 800	28 800
			701 360	730 924
Rörelsens kostnader				
Sophämtning, renhållning	5160		15 663	17 704
Tomträttsavgäld	5460	Not 2	97 100	97 100
El	5310	Not 3	21 524	31 425
Vatten och avlopp	5140	Not 3	39 441	42 937
Uppvärmning	5030	Not 3	236 361	239 087
Serviceavgift kabel-TV	6211		3 903	5 280
Försäkringspremier	5192	Not 4	30 997	32 547
Övr kostn förvaltning	5500	Not 5	8 023	24 747
Reparation och underhåll	5170	Not 6	27 068	15 007
Fastighetsskatt	5191		27 844	27 790
			507 924	533 624
Övriga rörelsekostnader				
Bankkostnader	6570		1 498	1 692
Medlems- och föreningsavgifter	6970		4 290	4 290
			5 788	5 982
Summa externa kostnader			513 712	539 606
Avskrivningar byggnad, stambyte, fjärrvärme mm	Not 7		74 010	82 642
Avskrivning inventarier	Not 8		5 555	5 555
Summa avskrivningar			79 565	88 197
Rörelsens kostnader			593 277	627 803
Resultat före finansiella intäkter och och kostnader			108 083	103 121
Finansiella intäkter och kostnader				
Ränteutäkt och övriga finansiella intäkter			-4 867	-674
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader			123 942	89 868
			119 075	89 194
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader			-10 992	13 927
Årets resultat			-10 992	13 927

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

		Ing. Balans	Utg. Balans
Byggnader, anskaffningsvärde inkl ombyggnad	Not 9	16 786 297	16 910 671
Ackumulerade avskrivningar köp och ombyggnad		-2 111 978	-2 194 620
Inventarier inköp		170 167	170 167
Ackumulerade avskrivning inventarier		-132 097	-137 652
Summa anläggningstillgångar		14 712 389	14 748 566

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 595	29 710
Övriga fordringar		0	0
Likvida medel placeringskonto		186 471	180 301
Likvida medel, checkkonto		82 568	70 598
Summa omsättningstillgångar		294 634	280 609

SUMMA TILLGÅNGAR

15 007 023 15 029 175

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		11 662 681	11 662 681
---------------	--	------------	------------

Föreningens fond för yttre underhåll

Not 10 121 150 182 995

Fritt eget kapital

Balanserat resultat, inkl öresutjämning		-629 409	-702 246
Årets resultat		-10 992	13 928
Summa eget kapital inkl öresutjämning		11 143 430	11 157 358

Långfristiga skulder

Inteckningslån, skuld Swedbank	Not 11	3 700 000	3 700 000
--------------------------------	--------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder		27 844	27 434
Förskottsbetalda avgifter/hyror	Not 12	59 031	65 122
Leverantörsskulder		76 718	79 261
Summa kortfristiga skulder		163 593	171 817

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

15 007 023 15 029 175

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckning långfristiga lån		5 000 000	5 000 000
---------------------------------------	--	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS, BRF KARTBOKEN 3

Löpande verksamheten		2024-12-31	2025-12-31
Rörelseresultat		108 083	103 121
Avskrivningar/Poster som ej ingår i kassaflöde		79 565	88 197
Ränteintäkter		4 867	674
Räntekostnader		-123 942	-89 868
Förändring kortfristiga fordringar		-1 320	-4 115
Förändring kortfristiga skulder		-11 886	8 224
Summa		55 367	106 234
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar		-74 481	-124 374
Summa		-74 481	-124 374

Finansieringsverksamheten

Förändring yttre underhållsfond		-178 750	0
Summa		-178 750	0
Summa kassaflöde		-197 864	-18 140
Likvida medel vid årets början		466 904	269 039
Likvida medel vid årets slut		269 039	250 899
Årets kassaflöde		-197 865	-18 140

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringslagen K3 och samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med föreningens stadgar.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Komponentavskrivningsplan

Komponentgrupp 1, Stomme

Komponentgrupp 2, inre installationer, (stammar, elstigare)

Komponentgrupp 3, Yttre komponenter, (tak, balkong)

Komponentgrupp 4, Yttre mark, (dränering, VA-ledningar)

Komponentgrupp 5, Värmeanläggning, (radiatorer/fjärrvärme)

Komponentgrupp 6, Inre ytskikt, (golv, väggar, tak)

Komponentgrupp 7, Yttre ytskikt, (fönster)

Komponentgrupp 8, Inventarier (maskiner, pumpar etc)

Komponentgrupp 9, Övrigt

Avskrivningstid

oändlig

50 år

30 år

30 år

30 år/ 15 år

30 år

10 år

10 år

15 år

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter och hyra inkluderar förutbetalda belopp gällande januari 2025 men som betalades i december 2024. Förutbetalda belopp gällande januari 2026 återfinns i balansräkningen.

Not 2

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Avgälden kommer att ligga på 97 100 kr t o m 2028.

Not 3

EL, VATTEN, VÄRME

Elkostnaden har ökat kraftigt, vatten och avlopp har ökat något. Värmekostnaden har ökat marginellt.

Not 4

FÖRSÄKRINGSPREMIER

Posten innehåller sedan 2017 även bostadsrättstillägget för lägenheterna.

Not 5

ÖVRIGA KOSTNADER FÖRVALTNING

På detta konto finns avgifter för bokföringsanslutning via internet samt övriga kostnader för husets förvaltning, kontorsmateriel mm. 2025 har även en översiktlig el-besiktning genomförts.

Not 6

REPARATION OCH UNDERHÅLL

Avser diverse mindre arbeten samt arbete med tvättstugan, samt diverse trevnadsåtgärder.

Not 7

AVSKRIVNINGAR BYGGNAD

Avskrivningarna inkluderar stambyte, fjärrvärmeinstallation, byte källargolv, termostatter, bygge källarförråd samt del av kostnader för vattenskadan i lägenhet 2. Avskrivningen minskades 2023 med felaktigt för hög avskrivning året innan. Nu är den tillbaka på normalläge samt ökad med avskrivning av billadningsplatser och radiator till värmeanläggningen.

Not 8

AVSÄTTNING YTTRE FOND

Beloppet är enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet vilket 2025 höjdes något till 20 615 000 kr. Avsättningen har tidigare bokförts som kostnad i resultaträkningen men har fr o m 2024 flyttats till balansräkningen i enlighet med regelverket i K3.

Not 9

BYGGNADER ANSKAFFNINGSVÄRDE

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2024	2025
Vid årets början	16 711 816	16 786 297
Under året	74 481	124 374
Utgående anskaffningsvärde	16 786 297	16 910 671

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 037 968	-2 111 978
Årets avskrivningar byggnader enl plan*	-74 010	- 82 642
Utgående avskrivningar byggnader	-2 111 978	-2 194 620

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 499 000	11 547 000
Taxeringsvärde mark	11 072 000	9 068 000
Summa	20 571 000	20 615 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 571 000	20 615 000
Lokaler	0	0
Summa	20 571 000	20 615 000

Skatteverket har beslutat att ta bort särredovisningen av lokalarean. Byggrätten kvarstår dock.

*Avskrivningsplan se sid 8 överst

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2025	2024	2023	2022	2021
Vid årets början	121 150	238 187	176 474	114 761	65 042
Reservering enl stämmobeslut	61 845	61 713	61 713	61 713	49 719
Upplösning (minuspost)		-178 750			
Vid årets slut	182 995	121 150	238 187	176 474	114 761

Del av fonden upplöstes 2024 för fönstermålning, kvarvarande del överförs till 2025.

Not 11

SKULDER KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	villkors-
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	ändringsdag
Långfristiga lån				
Swedbank företagslån	2,721 %	1 200 000	1 200 000	3-månadersränta
Swedbank företagslån	2,650 %	1 000 000	1 000 000	3-månadersränta
Swedbank företagslån	1,380 %	1 500 000	1 500 000	2026-10-23

Kreditlimit checkräkningskonto 50 000 (kreditavgift 250/år), räntan är rörlig.

Not 12

FÖRSKOTTSBETALDA AVGIFTER/HYROR

59 031 kr har förts till intäkter 2025. Kronor 65 122 avser avgifter/hyror för januari 2026 som betalats i december -25.

Årsredovisningen godkändes

Stockholm den 27 / 2 2026



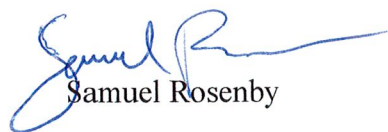
Kari Stange



Birgitta Holm

Årsredovisningen undertecknades

Stockholm den 27 / 2 2026



Samuel Rosenby

Min revisionsberättelse har lämnats den

24 / 3

2026



Emma Segersteen
Intern revisor