

# Brf Aktien 3

Org.nr: 769606-0628

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Aktien 3, organisationsnummer 769606-0628, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Aktien 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Inteckningsvägen 56-66. Aktien 3 byggdes år 1945. Marken är upplåten med tomträtt.

Föreningens säte är i Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000.

Ekonomisk plan registrerades år 2002.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträttsavtal

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

På stämman deltog 10 medlemmar.

### Styrelse

Ordförande	Jonas Jonsson
Ledamot	Leo Nöjd
Kassör	Agneta Kvist
Suppleant	Ana Gnospelius

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Jonsson

**Revisor**

Extern Olle Kannö  
MT Revision AB

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Maria Gregorio Puig

**Information om fastigheten**

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>1 777</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 38**

**P-platser**

	<b>Antal platser</b>
	<b>2</b>

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
EI	Jämtkraft AB
Fastighetsförsäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Städning	Svenska städgruppen AB
Gräsklippning/Snöskottning	Ingdals städ och fastighetservice AB
Bredband	Ownit

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-01-07

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av termostater och ventiler i radiatorer	2026	Planerat
Byte av undercentral för fjärrvärme	2023	
Dränering	2022	
Målning av takfot	2022	
Tilläggsisolering av vindsutrymmen	2021	
Uppgradering av belysning i trapphus	2020	
Stamspolning	2018	
Installation av badrumsfläkt	2019	
Renovering av tvättstugan	2019	
Fönsterbyte	2015	
Installation av fiberbredband	2014	
Stammar spolades	2012	
Trapphusen målades	2010	
Fönsterrenovering & Balkongommålning	2009	
Takomläggning	2005	
Elstigar	2002-2003	
Badrummen renoverades	2002-2003	
Vatten och Avloppsstammar	2002-2003	
Ny Tvättstuga	2002-2003	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning av samtliga stammar samt källare har genomförts utan anmärkningar.

Gasinspektion har utförts.

Renovering tvättstuga utfördes 2019.

## Medlemsinformation

48 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 48

**38** bostadsrätter

**48** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 649	1 630	1 509	1 502
Årsavgifter, tkr	1 638	1 619	1 505	1 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 235	- 184	- 700	- 288
Soliditet <sup>1</sup> , %	54	54	55	60
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	922	911	847	836
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 523	5 528	5 537	4 707
Skuldsättning / kvm totalyta	5 523	5 528	5 537	4 707
Räntekänslighet	6	6	7	6
Energikostnad / kvm	295	266	234	229
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99
Sparande / kvm	135	195	184	111

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Finansiering av förlust:

Under 2024 har styrelsen valt att avvakta ränteläget, med förhoppningen om att ränteutgifter sjunker. Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften från och med 2025-01-01 med 1,9%. Styrelsen har beslutat att höja avgiften på föreningens parkeringsplatser med 50 kr/månad. Styrelsen har även beslutat att avgiftsbelägga andrahandsuthyrningar med 240 kr/månad. Justerade avtal för sophämtning/bredband har börjat gälla under 2024 för att hålla nere kostnader. Styrelsen har även tagit beslut att skjuta upp icke kritiska underhållsåtgärder för att hålla nere kostnaderna.

Föreningens buffert ligger fortsatt på sparkonto med ränta.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 8 660 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 920 000	5 895 539	335 247	- 6 828 608	- 184 313	<b>12 137 865</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			174 600	-174 600		<b>0</b>
lanspråkande av fond för yttre underhåll			-39 265	39 265		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-184 313	184 313	<b>0</b>
Årets resultat					-234 764	<b>-234 764</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 920 000</b>	<b>5 895 539</b>	<b>470 582</b>	<b>- 7 148 256</b>	<b>- 234 764</b>	<b>11 903 101</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 148 256
Årets resultat	- 234 764
<b>Totalt</b>	<b>- 7 383 020</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 7 557 620
<b>Totalt</b>	<b>- 7 383 020</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	2	1 649 179	1 629 667
Övriga rörelseintäkter		0	9 882

<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 649 179</b>	<b>1 639 549</b>
------------------------------	--	------------------	------------------

**RÖRELSEKOSTNADER**

Operativ drift och underhåll	3	-1 006 379	-978 356
Administration och förvaltning	4	-128 566	-105 645
Personalkostnader	5	-23 234	-60 552
Avskrivningar		-473 294	-490 882

<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 631 473</b>	<b>-1 635 435</b>
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

**RÖRELSERESULTAT**

		<b>17 706</b>	<b>4 114</b>
--	--	---------------	--------------

**FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 205	1 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 675	-189 907

<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-252 470</b>	<b>-188 427</b>
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

		<b>-234 764</b>	<b>-184 313</b>
--	--	-----------------	-----------------

**RESULTAT FÖRE SKATT**

		<b>-234 764</b>	<b>-184 313</b>
--	--	-----------------	-----------------

**ÅRETS RESULTAT**

		<b>-234 764</b>	<b>-184 313</b>
--	--	-----------------	-----------------

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	20 910 719	21 360 625
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 939	107 327
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 994 658</b>	<b>21 467 952</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 994 658</b>	<b>21 467 952</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 146
Övriga fordringar		42 034	49 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 919	64 972
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 953</b>	<b>117 610</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 041 953	837 882
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 041 953</b>	<b>837 882</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 163 906</b>	<b>955 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 158 564</b>	<b>22 423 444</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		18 815 539	18 815 539
Fond för yttre underhåll		470 582	335 247
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 286 121</b>	<b>19 150 786</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 148 256	-6 828 608
Årets resultat		-234 764	-184 313
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 383 020</b>	<b>-7 012 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 903 101</b>	<b>12 137 865</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 532 976	4 532 976
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 532 976</b>	<b>4 532 976</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>4 532 976</b>	<b>4 532 976</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 281 875	5 290 535
Leverantörsskulder		119 523	110 415
Skatteskulder		3 838	2 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 251	349 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 722 487</b>	<b>5 752 603</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>5 722 487</b>	<b>5 752 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 158 564</b>	<b>22 423 444</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	17 706	4 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	473 294	490 882
<b>Summa</b>	<b>491 000</b>	<b>494 996</b>
Erhållen ränta	5 205	1 480
Erlagd ränta	-257 675	-189 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>238 530</b>	<b>306 569</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-4 343	29 594
Minskning av rörelseskulder	-21 456	106 117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>212 731</b>	<b>442 280</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering	-8 660	-15 155
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 660</b>	<b>-15 155</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>204 071</b>	<b>427 125</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>837 882</b>	<b>410 758</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 041 952</b>	<b>837 882</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, valt regelverk allmänna råd 2012:01 (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning:** Huvudintäkter.

**Resultat finansiella poster:** Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Transport (hiss)	25
Rest	120

## Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 638 463	1 618 958
<b>Hysesintäkter</b>		
Garage och p-platser	10 800	10 800
<b>Övriga intäkter</b>		
Öresutjämning	-84	-91
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 649 179</b>	<b>1 629 667</b>

Ingår i Årsavgift: Bredband (1000 Mbit), Digital-TV, Vatten, Värme.

<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	38 755	41 614
Uppvärmning	381 451	328 505
Vatten och avlopp	104 727	102 869
Sophämtning	54 008	60 606
	<b>578 941</b>	<b>533 594</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	5 931
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsstäd	50 163	47 188
Trädgårdsskötsel	12 802	13 147
Snöröjning/sandning	17 929	20 592
	<b>80 894</b>	<b>80 927</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	50 844	83 574
TV	12 480	11 716
	<b>63 324</b>	<b>95 290</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	37 069	33 459
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 940	57 722
Tomträttsavgälder	139 575	125 100
	<b>238 584</b>	<b>216 281</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	37 493	7 068
Tvättstuga	5 335	0
	<b>42 828</b>	<b>7 068</b>
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	1 808	39 265
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 006 379</b>	<b>978 356</b>

<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	60 465	53 371
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	30 000	32 563
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 218	1 625
Konsultarvode	5 925	0
Bankkostnader	3 036	3 460
Övriga administrativa kostnader	540	417
Övriga kostnader	17 702	8 478
	<b>32 421</b>	<b>13 980</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>128 567</b>	<b>105 644</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	14 333	46 163
Sociala kostnader	8 901	14 389
	<b>23 234</b>	<b>60 552</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>23 234</b>	<b>60 552</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	27 561 296	27 561 296
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>27 561 296</b>	<b>27 561 296</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 6 200 671	- 5 733 177
Årets avskrivningar	- 449 906	- 467 494
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 650 577</b>	<b>-6 200 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 910 719</b>	<b>21 360 625</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	<b>58 200 000</b>	<b>58 200 000</b>

<b>Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	233 800	233 800
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>233 800</b>	<b>233 800</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 126 472	- 103 084
Årets avskrivningar	- 23 388	- 23 388
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 149 860</b>	<b>- 126 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 940</b>	<b>107 328</b>

<b>Not 8. Skulder till kreditinstitut</b>			<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Handelsbanken	2025-01-02	4,01 %	2 326 875	2 335 535
Handelsbanken	2025-04-01	3,560 %	1 455 000	1 455 000
Handelsbanken	2026-03-01	0,88 %	2 623 728	2 623 728
Handelsbanken	2026-03-01	0,86 %	1 909 248	1 909 248
Handelsbanken	2025-01-03	4,01 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>9 814 851</b>	<b>9 823 511</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 281 875	-5 290 535
			<b>4 532 976</b>	<b>4 532 976</b>

**Not 9. Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 230 000	13 230 000
<b>Summa:</b>	<b>13 230 000</b>	<b>13 230 000</b>

# Underskrifter

Stockholm

Datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Jonas Jonsson  
Ordförande

---

Agneta Kvist  
Ledamot

---

Leo Nöjd  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Olle Kannö  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.04.2025 20:44

SENT BY OWNER:  
Fredrik Lönegren · 23.04.2025 13:20

DOCUMENT ID:  
rJ-K-aH81el

ENVELOPE ID:  
H1FZpHUygl-rJ-K-aH81el

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Brf Aktien 3.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
AGNETA KVIST kvist.agneta@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:07 23.04.2025 22:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/11) IP: 90.129.223.36
LEO NÖJD leo.nojd@mvpab.se	Signed Authenticated	25.04.2025 12:14 23.04.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/16) IP: 95.205.58.104
JONAS JONSSON brorjonas@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:04 23.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/27) IP: 82.183.7.44
OLOF KANNÖ olle.kanno@mtrevision.se	Signed Authenticated	28.04.2025 20:44 23.04.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/22) IP: 31.208.99.66

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