

Årsredovisning 2025

Brf Danviksklippan 3

769604-3806



Välkommen till årsredovisningen för Brf Danviksklippan 3

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

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Danviksklippan 3	2011	Stockholms stad

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 43 bostadsrätter och 3 hyreslägenheter på adressen Hästholmsvägen 17 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1973.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 326 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

9 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

I föreningen finns det fyra parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till boende.

Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-14 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Louise Thilander	Ordförande
John Granström	Styrelseledamot
Karl Henrik Lindemalm	Styrelseledamot
Simon Bengtsson Tibblin	Styrelseledamot
Eirik Lekanger	Suppleant
Annelie Jonsson	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Anja Davidsson, Margareta Forss Wärja och Jane Melgar Johnsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Till revisor har Emil Flodqvist, Baker Tilly Rådek, valts, med Denise Nyström som revisorssuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utfört underhåll

2012	● Fönsterbyte
2013	● El-stammar utbyta Stambyte
2014	● Målning av trapphus och tvättstuga
2015	● Renovering takterrass Rivning matkällarförråd
2016	● Byte av stuprör Rivning av skorsten i pannrum Nya låscylindrar och huvudnycklar
2016-2017	● Stambyte plan 1 - källarplan
2017	● Underhållsmålning trapphus Mindre underhåll hyreslägenheter

- 2017** ● Installation nya cykelplatser
Källarrenovering med ommålning, 13 st nya förråd, ny toalett & minikök
Förbättring fastighetens grund och gårdsplan
- 2018** ● Tvättstugeförbättringar
Genomförd kalibrering av värmeanläggning
- 2019** ● Renovering av hyreslägenheter
ComHem Bredband & TV basutbud
- 2020** ● Slipning golv entré och trapphus
- 2021** ● Installation av säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter
Hissrenovering
Postboxar i entré
- 2022** ● Ny tvättstugeutrustning
Tätning av yttertak
- 2023** ● OVK - obligatorisk kontroll godkänd
Målning av balkongräcken
Tätning av yttertak
- 2024** ● Takbyte
Totalrenovering av gemensam takterrass
- 2025** ● Totalrenovering av trapp på västra sidan av huset
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Förstudie värmestammar och radiatorer, byte stamventiler
Förstudie hissrenovering
Fastighetsnära avfallsinsamling
Målning tvättstuga

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsen fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning, förhandling hyresavtal	Simpleko
Fastighetsservice	Oden drift
Förhandlar föreningens lån	Räntekollen
Hiss	Hissen AB
Individuell mätning av elförbrukning (IMD)	Propeye
Internet och TV-utbud	Tele2
Städning	Natura Entreprenad
Underhållsplan	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Bytet innebär en mer detaljerad redovisning med bland annat krav på separat avskrivning för byggnadens alla delar. Bytet leder också till högre avskrivningar, men ger samtidigt en mer rättvisande bild. Bytet är obligatoriskt för samtliga bostadsrättsföreningar och ska på sikt öka jämförbarheten föreningarna emellan.

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på lägre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

En av de amorteringar som föreningen har genomfört under räkenskapsåret gjordes i samband med att ett av föreningens lån lades om. Amorteringen uppgick till 650 tkr. Räntan sänktes också i samband med omläggningen från 3,66 % till 2,60 %.

Föreningen har under året upplåtit en tidigare hyresrätt med bostadsrätt. Efter upplåtelsen kvarstår tre hyresrätter i föreningens bestånd. Upplåtelsen möjliggjorde att föreningen kunde lösa det lån om 2,9 mkr som upptogs i samband med takbytet år 2024.

Ovan nämnda åtgärder har resulterat i att föreningens enskilt största kostnadspost, räntekostnaden, har minskat under år 2025 i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta till följd av de amorteringar som föreningen har genomfört under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 3,5 % from den 1 februari 2025. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka den löpande driften, räntekostnader och möjliggöra avsättningar för långsiktigt underhåll.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 126 tkr och planerat underhåll för 143 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Stamspolning
- Totalrenovering av trapp på västra sidan av huset

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 682 747	2 582 249	2 322 288	2 062 005
Resultat efter fin. poster	-777 556	-3 180 188	-696 497	-393 599
Soliditet (%)	76	72	75	76
Yttre fond	716 905	727 737	510 737	282 987
Taxeringsvärde	81 000 000	94 000 000	94 000 000	94 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 031	1 002	900	770
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	83,3	81,7	80,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 176	11 013	9 898	9 898
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 663	10 189	9 157	9 157
Sparande / kvm totalyta, kr	118	129	33	158
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	78	76	126
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	156	151	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	46	37	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	280	264	290
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	3,49	3,76	1,00
Räntekänslighet (%)	8,90	11,69	11,84	12,85

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 el (totalt 158 144 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen bedöms kunna finansiera kommande underhåll genom en kombination av upptagande av lån, försäljning av befintliga hyresrätter samt ett årligt sparande.

Årets resultat är negativt, vilket förklaras av årets avskrivningar. Likviditeten är relativt stabil och föreningen har i kassan 621 775 kr vid årets slut. Föreningen äger tre hyreslägenheter vilka utgör en dold tillgång vars värde ej syns i årsredovisningen. Föreningens ekonomi bedöms därför som stabil även på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	64 578 171	-	1 372 164	65 950 335
Upplåtelseavgifter	9 686 736	-	1 737 836	11 424 572
Fond, yttre underhåll	727 737	-	-10 832	716 905
Balanserat resultat	-7 945 714	-3 180 188	10 832	-11 115 069
Årets resultat	-3 180 188	3 180 188	-777 556	-777 556
Eget kapital	63 866 743	0	2 332 444	66 199 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 115 069
Årets resultat	-777 556
Totalt	-11 892 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	716 905
Att från yttre fond i anspråk ta	-142 843
Balanseras i ny räkning	-12 466 687
	-11 892 625

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	2 682 747	2 582 249
Övriga rörelseintäkter	3	-2	5 209
Summa rörelseintäkter		2 682 745	2 587 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 391 832	-3 960 127
Övriga externa kostnader	9	-301 692	-168 815
Personalkostnader	10	-154 548	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-910 056	-705 036
Summa rörelsekostnader		-2 758 128	-4 984 584
RÖRELSERESULTAT		-75 384	-2 397 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 542	10 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-704 714	-793 265
Summa finansiella poster		-702 172	-783 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-777 556	-3 180 188
ÅRETS RESULTAT		-777 556	-3 180 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	86 082 782	86 971 418
Maskiner och inventarier	13	91 298	112 718
Summa materiella anläggningstillgångar		86 174 080	87 084 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 174 080	87 084 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 826	24 606
Övriga fordringar	14	10 561	9 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135 141	118 706
Summa kortfristiga fordringar		169 528	152 751
Kassa och bank			
Kassa och bank		621 775	892 377
Summa kassa och bank		621 775	892 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		791 303	1 045 128
SUMMA TILLGÅNGAR		86 965 383	88 129 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 374 907	74 264 907
Fond för yttre underhåll		716 905	727 737
Summa bundet eget kapital		78 091 812	74 992 644
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 115 069	-7 945 714
Årets resultat		-777 556	-3 180 188
Summa ansamlad förlust		-11 892 625	-11 125 901
SUMMA EGET KAPITAL		66 199 187	63 866 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 650 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		10 650 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 500 000	14 200 000
Leverantörsskulder		89 933	87 142
Skatteskulder		10 115	7 308
Övriga kortfristiga skulder		35 016	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	481 132	468 071
Summa kortfristiga skulder		10 116 196	14 762 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 965 383	88 129 264

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-75 384	-2 397 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	910 056	705 036
	834 672	-1 692 090
Erhållen ränta	2 542	10 204
Erlagd ränta	-717 113	-762 449
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 101	-2 444 336
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 777	47 335
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 074	-32 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 398	-2 429 130
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse av bostadsrätt	3 110 000	0
Upptagna lån	0	2 900 000
Amortering av lån	-3 550 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 000	2 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-270 602	-29 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	892 377	921 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	621 775	892 377

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Danviksklippan 3 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.

Redovisningsprincip har ändrats under året från Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) till Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3). Föreningen har inte valt att räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i 35 kapitlet, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och jämförelseåret.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	1,06 %
Yttertak	1,07 %
Fasader	16,92 %
Balkonger	16,92 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,17 %
Stamledningar Värme	7,69 %
El	2,17 %
Hissar	3,13 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	6,67 - 10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 107 385	2 027 520
Hysesintäkter, bostäder	274 421	327 180
Hysesintäkter, p-platser	100 800	73 872
Intäkter Elförbrukning	156 920	143 936
Övriga intäkter	21	0
Pant- och överlåtelseavgifter	20 130	9 741
Andrahandsuthyrning	23 070	0
Summa	2 682 747	2 582 249

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-2	4
Försäkringsersättning	0	5 205
Summa	-2	5 209

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	42 244	40 924
Städning	26 250	34 750
Besiktning och service	10 427	5 677
Brandskydd	17 040	16 410
Yttre skötsel	22 363	1 391
Entrémattor	4 633	4 423
Summa	122 957	103 575

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	122 851	75 164
Reparation försäkringskada	2 903	0
Summa	125 754	75 164

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll installationer	64 230	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	78 613	2 774 181
Summa	142 843	2 774 181

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	199 236	181 163
Uppvärmning	353 794	362 894
Vatten	115 518	106 310
Sophämtning	68 922	62 273
Grovsopor	10 813	0
Summa	748 283	712 640

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 528	57 907
Serviceavtal mättjänster	6 624	4 968
TV/Bredband	104 539	156 712
Fastighetsavgift	79 304	74 980
Summa	251 995	294 567

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	19 582	2 468
Förbrukningsmaterial	1 211	628
Övriga försäljningskostnader	82 257	0
Juridiska kostnader	11 600	0
Revisionsarvoden	36 500	37 000
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	5 225	4 041
Ekonomisk förvaltning	80 006	79 477
Pant- och överlåtelsekostnad	20 130	9 741
Övriga externa tjänster	30 096	12 240
Konsultkostnader	3 974	4 375
Serviceavgift branschorganisation	5 850	11 531
Bankkostnader	5 262	7 314
Summa	301 692	168 815

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 948	36 007
Summa	154 548	150 607

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	704 651	786 140
Övriga räntekostnader	63	0
Övriga finansiella kostnader	0	7 125
Summa	704 714	793 265

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 340 703	95 340 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 340 703	95 340 703
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 369 285	-7 685 669
Årets avskrivning	-888 636	-683 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 257 921	-8 369 285
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 082 782	86 971 418
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 932 775</i>	<i>40 932 775</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	56 000 000
Summa	81 000 000	94 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 484	272 484
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 484	272 484
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-159 766	-138 346
Årets avskrivning	-21 420	-21 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-181 186	-159 766
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 298	112 718

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 792	1 765
Skattefordringar	6 299	1 656
Övriga fordringar	1 470	6 018
Summa	10 561	9 439

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 032	65 485
Fastighetsskötsel	3 557	0
Försäkringspremier	20 841	19 848
TV/Bredband	24 965	13 574
Ekonomisk förvaltning	20 746	19 799
Summa	135 141	118 706

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-11-17	2,60 %	10 650 000	11 300 000
Nordea	-	-	0	2 900 000
Swedbank Hypotek AB	2026-11-25	2,60 %	9 500 000	9 500 000
Summa			20 150 000	23 700 000
Varav kortfristig del			9 500 000	14 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 150 000 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 974	0
Städning	2 625	0
El	22 427	24 720
Uppvärmning	49 221	45 303
Utgiftsräntor	54 947	67 346
Vatten	16 523	17 732
Styrelsearvoden och sociala avgifter	79 246	75 304
Sophantering	11 487	10 148
Förutbetalda avgifter/hyror	217 777	205 004
Beräknat revisionsarvode	22 905	22 514
Summa	481 132	468 071

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	62 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 3,5 % from den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

John Granström
Styrelseledamot

Karl Henrik Lindemalm
Styrelseledamot

Louise Thilander
Ordförande

Simon Bengtsson Tibblin
Styrelseledamot

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

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 09:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.04.2026 13:17

DOCUMENT ID:

S1a2XeanZe

ENVELOPE ID:

rkahXxp2bg-S1a2XeanZe

DOCUMENT NAME:

Brf Danviksklippan 3, 769604-3806 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

3e4613d9db065a7700eb6806b5b5963c87ce260756ac75f210a558198d6cf94e00a93fe96a94d2bdd02020024bf5e342dceebb2c423ef7dafecf12de07a302ac

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. Karl Henrik Lindemalm karlhenriklindemalm@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:26 15.04.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.158.26
2. KARIN ASTRID LOUISE THILANDER louisethilander@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:01 16.04.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.236.185.32
3. JOHN EVERT GRANSTRÖM john.granstrom58@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:11 16.04.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.207.246
4. KARL SIMON BENGTSOHN TIBBLIN simontibblin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:55 16.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.22
5. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:07 17.04.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.241.170

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danviksklippan 3

Org.nr 769604-3806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danviksklippan 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Danviksklippan 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 09:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 15.04.2026 13:17

DOCUMENT ID:

Syba3Qg63Wl

ENVELOPE ID:

ryT37l63bx-Syba3Qg63Wl

DOCUMENT NAME:

RevB Brf Danviksklippan 3 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

e78f954138ca3166a614e0dd3a5c2ac3dbb09405214d4
333200083f5ded5ea6b1fd3aef804a99b989166bd472b3
9fb3c5459196188d1a68344293acb671f07f0

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL CHRISTIAN FLODQV IST	✍ Signed	17.04.2026 09:06	eID	Swedish BankID
emil.flodqvist@radek.se	Authenticated	17.04.2026 08:55	Low	IP: 20.91.241.170

* 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

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

 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