

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tre Björnar
Org nr: 769615-7705





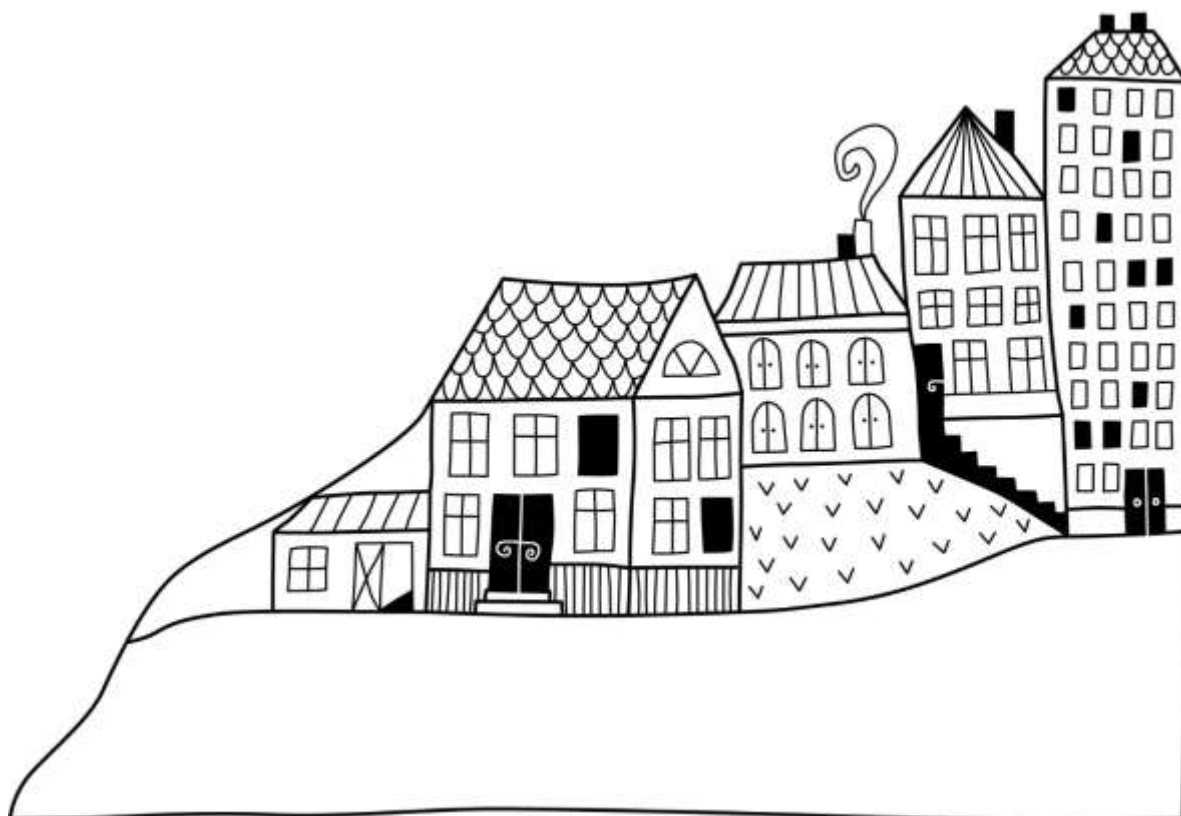
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tre Björnar får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en social, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-16.

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 195 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 083 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från att tillämpa K2 till K3 som redovisningsregelverk. Övergången innebär förändrade principer för värdering och klassificering av vissa poster i årsredovisningen. Effekterna av regelverksbytet framgår av Not 1. Till följd av ändrat redovisningsregelverk har avskrivningar på byggnad ökat i år som en justering på de olika byggnadskomponenters avskrivningstid.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björnen 18 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 115 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Torsgatan 3 A-C, Torsgatan 5 A-D och Torsgatan 9 B-D i Halmstad. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har andel i samfällighet Halmstad Björnen GA:1.

Årets taxeringsvärde 165 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 155 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	7	Användning	
2 rum och kök	50	P-platser, varav 12 st laddplatser	94
2,5 rum och kök	17		
3 rum och kök	33		
3,5 rum och kök	8		

Total tomtarea 6 143 m²

Bostäder hyresrätt 480 m²



Bostäder bostadsrätt	7 895 m ²
Total bostadsarea	8 375 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 544 tkr och planerat underhåll för 900 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 15 213 tkr för de kommande 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 507 tkr (61 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 507 tkr (61 kr/m²).

Utöver planerat underhåll har föreningen kommande investeringar på 66,2 mkr i form av komponentbyten i byggnad närmsta 30 åren vilket motsvarar 2,2 mkr per år (263 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Sista lyftet takprojekt	900 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	Ordförande	2026
Kurt Wirström	Sekreterare	2026
Lena Matsson	Ledamot	2027
Sabina Uzelac	Ledamot	2027
Berit Kjellberg	Ledamot	2027
Oscar Stefansson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor	2026
Seth Andersson	Förtroendevald revisor	2026



Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andreasson BoRevision AB	2026
Jonas Larsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bajram Ukici	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen kommenterar

Nu har turen kommit till att sammanfatta och redovisa föreningens verksamhet 2025.

Året har präglats av en viss återhämtning från 2024 års stora takrenovering, som också innebar plåtarbeten, byte av takfönster, häng- och stuprännor men inte minst montering av solceller på taket.

Under året har vi kunnat konstatera att solcellsanläggningen har fungerat utan problem och genererar överskott som vi vill lagra för senare användning. Vi har diskuterat om vi ska investera batterilagring.

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från att tillämpa K2 till K3 som redovisningsregelverk. Övergången innebär förändrade principer för värdering och klassificering av vissa poster i årsredovisningen. Effekterna av regelverksbytet framgår av Not 1.

Våra aktiviteter som årsstämma, städdag och trivselkväll/julmys har rönt stor uppskattning och varit välbesökta.

Styrelsens ambition att satsa på ”ÅTERBRUKSRUM-kvarterets fyndplats”. har väl inte rönt lika stort intresse, men vi får ge det lite tid att finna sina former.

Styrelsearbetet har genomförts i god anda.

Vänliga hälsningar,

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens redovisningsprinciper gått över till K3-regelverket vilket möjliggör aktivering av underhåll som tillgång istället för kostnad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift och hyra ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen från och med 2026-01-01:

Styrelsen beslutade att höja bostadsrättsavgiften med 2,5 %.

Styrelsen beslutade att höja hyran på hyresrätter med 2,5 %.

Styrelsen beslutade att höja hyran på garageplats för medlemmar med 2,5 %.

Styrelsen beslutade att höja hyran på garageplatser för externa med 15 %..

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 784 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Av föreningens 115 lägenheter var vid verksamhetsårets slut 109 upplåtna med bostadsrätt och 6 som hyresrätt.

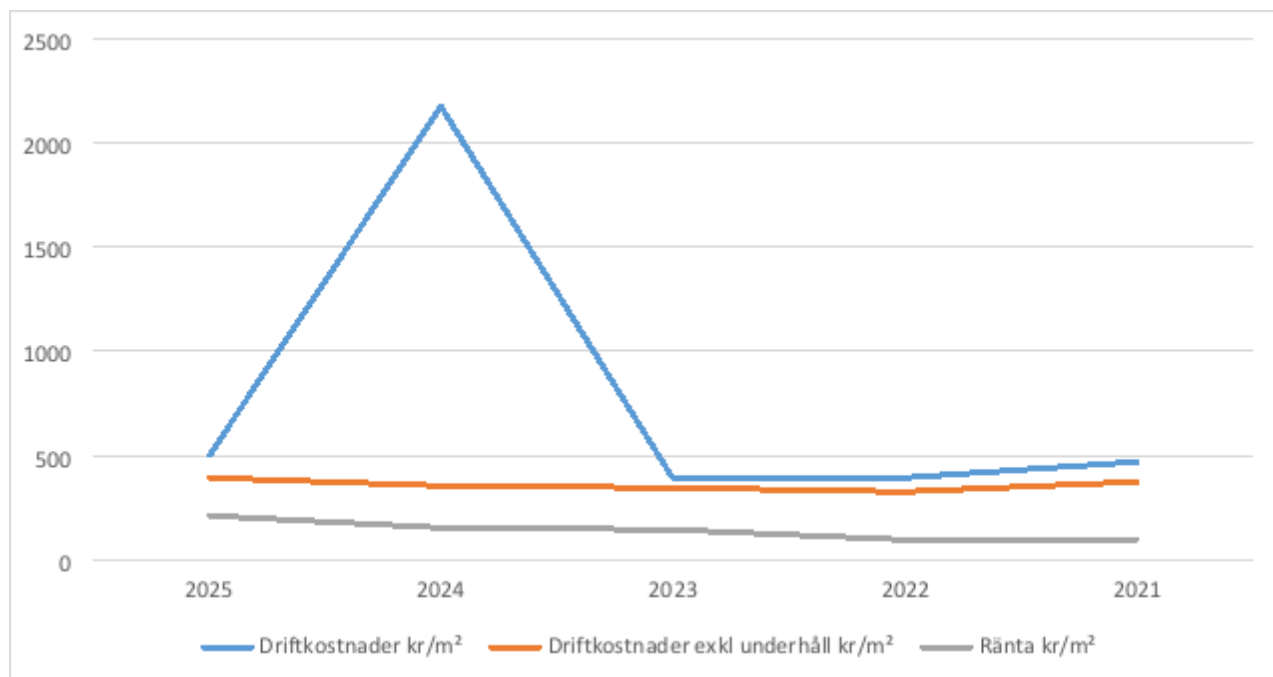


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 052	7 500	7 041	6 912	6 872
Resultat efter finansiella poster*	-1 112	-14 078	800	902	22
Soliditet %*	49	49	58	56	55
Likviditet %	46	24	94	88	702
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	83	82	83	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	851	789	741	725	715
Driftkostnader kr/kvm	500	2 172	392	390	466
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	393	354	340	327	375
Energikostnad kr/kvm*	185	165	135	148	133
Sparande kr/kvm*	237	277	285	307	230
Ränta kr/kvm	205	150	139	93	96
Skuldsättning kr/kvm*	7 542	7 617	6 442	7 076	7 151
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 001	8 081	6 833	7 507	7 586
Räntekänslighet %*	9,4	10,2	9,2	10,4	10,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 1 112 kr. Detta beror på att slutfakturan för takprojektet på 900 000 kr belastade räkenskapsåret 2025 samt att avskrivningar ökade med ca 1 mkr vid övergång till K3.

Styrelsen arbetar aktivt för att säkerställa att föreningens ekonomiska förutsättningar, både idag och framåt, är stabila.

Detta görs genom noggrann projektplanering, budgetarbete inklusive eventuella avgiftsjusteringar samt löpande översyn av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 123 126	16 991 542	0	-9 526 661	-14 077 998
Disposition enl. årsstämmobeslut				-14 077 998	14 077 998
Reservering underhållsfond			507 094	-507 094	
Ianspråktagande av underhållsfond			-507 094	507 094	
Årets resultat					-1 111 952
Vid årets slut	69 123 126	16 991 542	0	-23 604 659	-1 111 952

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-23 604 659
Årets resultat	-1 111 952
Årets fondreservering enligt stadgarna	-507 094
Årets ianspråktagande av underhållsfond	507 094
Summa	-24 716 611

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 24 716 611**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 051 578	7 500 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 758	-1 394
Summa rörelseintäkter		8 075 336	7 499 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 188 463	-18 246 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-968 475	-930 176
Personalkostnader	Not 6	-155 054	-149 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 195 191	-1 172 975
Summa rörelsekostnader		-7 507 183	-20 499 443
Rörelseresultat		568 154	-13 000 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 117	177 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 716 222	-1 255 098
Summa finansiella poster		-1 680 105	-1 077 563
Resultat efter finansiella poster		-1 111 952	-14 077 998
Årets resultat		-1 111 952	-14 077 998



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	120 523 509	123 217 999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	62 500	104 844
Summa materiella anläggningstillgångar		120 586 009	123 322 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 500	172 500
Summa anläggningstillgångar		120 758 509	123 495 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 272	3 344
Övriga fordringar	Not 14	715 228	266 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	644 782	572 065
Summa kortfristiga fordringar		1 363 282	841 770
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 415 133	4 537 910
Summa kassa och bank		4 415 133	4 537 910
Summa omsättningstillgångar		5 778 415	5 379 681
Summa tillgångar		126 536 924	128 875 024



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	86 114 668	86 114 668	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	86 114 668	86 114 668	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-23 604 659	-9 526 661	
Årets resultat	-1 111 952	-14 077 998	
Summa fritt eget kapital	-24 716 611	-23 604 659	
Summa eget kapital	61 398 057	62 510 009	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	52 539 280	43 687 500
Summa långfristiga skulder		52 539 280	43 687 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 628 404	20 108 588
Leverantörsskulder		692 263	646 446
Övriga skulder	Not 18	138 144	53 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 140 776	1 869 198
Summa kortfristiga skulder		12 599 587	22 677 515
Summa eget kapital och skulder		126 536 924	128 875 024



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	568 154	-13 000 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 195 191	1 172 975
	2 763 345	-11 827 460
Erhållen ränta	2 930	177 535
Erlagd ränta	-1 651 459	-1 243 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 114 816	-12 893 389
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-488 325	-231 146
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-662 507	1 421 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36 016	-11 702 950
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	541 643	-4 029 533
Kassaflöde från investeringsverksamheten	541 643	-4 029 533
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-628 404	-628 404
Upptagna lån	0	10 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-628 404	9 846 596
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-122 777	-5 885 887
Likvida medel vid årets början	4 537 910	10 423 797
Likvida medel vid årets slut	4 415 133	4 537 910



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, se komponentindelning nedan		
Installationer (termostater) 2016	Linjär	15
Standardförbättring LED-Belysning 2019	Linjär	10
Standardförbättring - Passagesystem 2020	Linjär	5
Standardförbättring -Bokningstavla 2020	Linjär	5
Installationer - Laddstolpar 2021	Linjär	5

Övergång från K2 till K3

Föreningen har från och med räkenskapsåret 2025 övergått från att tillämpa BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2) till att tillämpa BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3). Övergången innebär att årsredovisningen upprättas enligt ett mer principbaserat regelverk med krav på komponentindelning av byggnader samt utökade upplysningskrav.

De viktigaste effekterna av övergången är följande:

- Byggnader har delats upp i betydande komponenter med egna nyttjandeperioder och avskrivningsplaner.
- Avskrivningar har anpassats till den nya komponentindelningen.
- Upplysningar om redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar har utökats enligt K3:s krav.

Övergången har inte medfört några väsentliga förändringar av föreningens egna kapital vid övergångstidpunkten.

Avskrivningstider för byggnadskomponenter

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Avskrivet år
Stomme & grund	Linjär	120	2109
Stamledning VA	Linjär	60	2075
Stamledning Värme	Linjär	60	2050
Fasad	Linjär	100	2124
Fönster	Linjär	50	2040
Tak	Linjär	40	2064
El	Linjär	36	2026
Balkong	Linjär	50	2039
Ventilation	Linjär	25	2040
Hiss	Linjär	30	2049
Entrepartier	Linjär	50	2040
Inre ytskikt	Linjär	35	2034
Dörrar	Linjär	30	2029
Tvättstuga	Linjär	20	2029

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 188 892	5 894 112
Hyror, bostäder	643 356	612 720
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Hyror, garage	552 960	552 960
Elavgifter	329 257	127 562
Kabel-tv-avgifter	213 120	213 120
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter, avgift andrahandsuthyrning, övernattningslägenhet	65 245	43 886
Intäkter från laddstolpar och solel	46 156	43 454
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-12
Summa nettoomsättning	8 051 578	7 500 402

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kredit av faktura (Infometric)	23 758	-1 394
Summa övriga rörelseintäkter	23 758	-1 394

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-900 000	-15 227 025
Reparationer	-544 037	-528 740
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 260	-187 450
Försäkringspremier	-148 858	-140 453
Kabel- och digital-TV	-212 376	-211 903
Återbäring från Riksbyggen	3 400	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 651	-4 647
Serviceavtal	-167 673	-111 065
Obligatoriska besiktningar	-33 019	-62 854
Bevakningskostnader	-1 138	0
Snö- och halkbekämpning	-8 111	-36 851
Förbrukningsinventarier	-26 735	-13 357
Vatten	-342 488	-201 192
Fastighetsel	-533 555	-557 182
Uppvärmning	-670 413	-624 231
Sophantering och återvinning	-285 699	-293 316
Utemiljö	-96 851	-47 831
Summa driftskostnader	-4 188 463	-18 246 995



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-834 836	-785 934
IT-kostnader	-28 145	-24 711
Arvode, yrkesrevisorer	-8 815	-48 000
Administration av andrahandsuthyrning och hyreskontrakt	-7 367	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-31 895	-23 621
Kreditupplysningar	-5 685	-361
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 928	-23 780
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-1 661	-7 425
Telefon och porto	-1 469	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-340
Medlems- och föreningsavgifter	-8 280	-8 280
Bankkostnader	-6 893	-6 693
Summa övriga externa kostnader	-968 475	-930 176

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-45 200	-96 000
Sammanträdesarvoden	-15 500	-30 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-74 500	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-218	0
Sociala kostnader	-19 637	-19 797
Summa personalkostnader	-155 054	-149 297

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 152 847	-960 242
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-170 389
Avskrivning Installationer	-42 344	-42 344
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 195 191	-1 172 975

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 160	174 899
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	444	28
Övriga ränteintäkter	1 513	2 608
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 117	177 535



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 716 222	-1 255 137
Övriga räntekostnader	0	39
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 716 222	-1 255 098

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 903 983	108 903 983
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	1 140 372	1 140 372
	136 891 830	132 862 297
Årets förändring		
Byggnader, Solceller	0	3 455 672
Byggnader, Individuell mätning	0	573 861
Investeringsmoms solcellsanläggning	-541 643	0
Standardförbättring, överförs till byggnad vid övergång till K3	-1 140 372	0
Byggnad, standardförbättring flyttas till byggnad för komponentavskrivning	1 140 372	0
	-541 643	4 029 533
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 350 187	136 891 830

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 764 199	-11 803 957
Standardförbättringar	-909 631	-739 242
	-13 673 830	-12 543 199
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 152 848	-933 463
Flytt av ack avskrivning standardförbättring till ack avskrivning byggnad (K3)	-909 631	-170 389
Flytt av ack avskrivning standardförbättring till ack avskrivning byggnad (K3)	909 631	
	-2 152 848	-1 103 852
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 826 677	-11 439 348
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 523 509	121 422 950

Varav

Byggnader	97 100 026	98 033 489
Mark	22 817 942	22 817 942
Standardförbättringar	0	571 519

Totalt taxeringsvärde	165 400 000	155 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>126 000 000</i>	<i>109 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 400 000</i>	<i>45 800 000</i>
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	336 720	336 720
	336 720	336 720
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 720	336 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-231 876	-189 532
	-231 876	-189 532
Årets avskrivningar		
Installationer	-42 344	-42 344
	-42 344	-42 344
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-274 220	-231 8768
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-274 220	-231 876
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 500	104 844
Varav		
Installationer	62 500	104 844
Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag		
	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	172 500	172 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	172 500	172 500
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 212	4 364
Kundfordringar	60	-1 020
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 272	3 344
Not 14 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	14 687	25 497
Skattekonto	98 912	97 399
Momsfordringar*	601 629	143 465
Summa övriga fordringar	715 228	266 361

*541 643 kr investeringsmoms från solcellsanläggning.



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 186	0
Förutbetalda försäkringspremier	157 165	148 858
Förutbetalda driftkostnader	18 635	1 463
Förutbetalt förvaltningsarvode	212 629	209 509
Förutbetald elavgift	0	20 348
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 144	52 541
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 023	89 649
Förutbetalda räntekostnader	0	49 697
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644 782	572 065

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 381 983	2 562 417
Transaktionskonto	2 033 150	1 975 494
Summa kassa och bank	4 415 133	4 537 910

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	63 167 684	63 796 088
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-628 404	-628 404
Nästa års villkorsändringar på lån	-10 000 000	-19 480 184
Långfristig skuld vid årets slut	52 539 280	43 687 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,83%	2025-10-31	5 237 500,00	-5 237 500,00	0,00	0,00
NORDEA	4,21%	2026-07-01	5 237 500,00	-5 237 500,00	0,00	0,00
NORDEA	2,83%	2027-01-22	9 633 588,00	0,00	628 404,00	9 005 184,00
NORDEA	3,83%	2027-02-17	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,25%	2028-02-16	23 687 500,00	0,00	0,00	23 687 500,00
NORDEA	4,21%	2026-02-17	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	2,96%	2029-10-17	0,00	10 475 000,00	0,00	10 475 000,00
Summa			63 796 088,00	0,00	628 404,00	63 167 684,00

*Räntesatser per 2025-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 628 404 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 10 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastigheten lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	0	-49 697
Skuld för moms	137 129	53 279
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4
Avräkning hyror och avgifter	0	49 697
Clearing	1 015	0
Summa övriga skulder	138 144	53 283

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	231 259	166 496
Upplupna driftskostnader	0	11 124
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 751	1 028 258
Upplupna elkostnader	58 100	64 388
Upplupna värmekostnader	105 337	98 883
Upplupna kostnader för renhållning	43 628	20 773
Upplupna revisionsarvoden	25 000	40 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 231	387
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	664 470	438 079
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 140 776	1 869 198

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	76 162 000	76 162 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad. Datum för undertecknande enligt bilaga.

Eva Andersson

Kurt Wirström

Sabina Uzelac

Lena Matsson

Berit Kjellberg

Oscar Stefansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emil Persson
Extern revisor
BoRevision AB

Seth Andersson
Förtroendevald revisor





Verification

Document ID 09222115557576489293

Document

Årsredovisning Tre Björnar 2025 för sign
Main document
23 pages
Initiated on 2026-04-27 09:37:51 CEST (+0200) by Patrik Awad (PA)
Awad (PA)
Finalised on 2026-04-28 15:19:14 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Awad (PA)
Riksbyggen
patrik.awad@riksbyggen.se

Signatories

Eva Andersson (EA)
salong.saxess@gmail.com
+46708123317



The name returned by Swedish BankID was "Eva Rose-Marie Andersson"
Signed 2026-04-27 09:44:20 CEST (+0200)

Berit Kjellberg (BK)
bkjellberg10@gmail.com
+46702723514



The name returned by Swedish BankID was "BERIT ANITA ELEONOR KJELLBERG"
Signed 2026-04-27 10:55:51 CEST (+0200)

Kurt Wirström (KW)
curt@familjenwirstrom.se
+46721795832



The name returned by Swedish BankID was "KURT HARRY WIRSTRÖM"
Signed 2026-04-27 09:43:38 CEST (+0200)

Lena Matsson (LM)
lenabm@hotmail.se
+46702299634



The name returned by Swedish BankID was "Lena Susanne Matsson"
Signed 2026-04-27 21:01:32 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576489293

Sabina Uzelac (SU)
sabina.uzelac@hotmail.com
+46761179349



The name returned by Swedish BankID was "Sabina Uzelac"
Signed 2026-04-27 10:33:46 CEST (+0200)

Seth Andersson (SA)
solle48@bredband2.com
+46738215487



The name returned by Swedish BankID was "SETH ANDERSSON"
Signed 2026-04-28 08:53:16 CEST (+0200)

Oscar Stefansson (OS)
oscar.stefansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "OSCAR STEFANSSON"
Signed 2026-04-27 12:44:42 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se
+46709117808



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"
Signed 2026-04-28 15:19:14 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

