

# Årsredovisning 2025

Brf Inedal 3

716417-4695



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Inedal 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 kassa) 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 3	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 468 kvm och 4 lokaler om 397 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 865 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Malin Alm Vagnér	Ordförande
Amer Zelic (avgick 1 april 2026)	Styrelseledamot
Anders Johansson	Styrelseledamot
Ilakia Amirthalingam	Styrelseledamot
Sofia Rahm	Styrelseledamot
William Ekstedt (avgick 10 november 2025)	Styrelseledamot

### Valberedning

Firouzeh Esnaasharan

Gunnar Ehn

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Josef Bergerheim Auktoriserad revisor Parameter Revision AB  
Lars Dahlin Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

- **2026** Takreovering påbörjades under Q4 2025 och kommer att pågå under 2026, beräknas vara slutfört Q3 2026.  
Förening avser att spola stammarna under 2026

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Envac
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Hissbesiktning	HSAB
Hisservice	Elevate Stockholm AB
Internet och kabel TV	Ownit/Com Hem
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Trappstädning	EKA städ

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningens lokaler varit uthyrda till följande verksamhet:

OVK Specialisten

Marcus Nordahl

Machi

OCN Ventures

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har upptagit ett nytt lån om 2 000 tkr för att finansiera delar av den påbörjade takreningen.

Förtydligande avseende justeringen av årsavgifterna: årsavgifterna höjdes med 12% 2025-01-01. Därutöver infördes en obligatorisk bredbandsavgift om 146kr per lägenhet.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Under året avslutades ventilationsprojektet och en OVK genomfördes med godkänt resultat.

Takrening påbörjades under hösten 2025.

Under året har föreningen haft kostnader relaterade till vattenskador. En del av kostnaderna avser ett krav mot en entreprenör som orsakat skadan, men som saknar betalningsförmåga. Ärendet har överlämnats till Kronofogdemyndigheten.

Vissa kostnader har inte ersatts av försäkring, då de avser förbättringsåtgärder och anpassning till modern byggstandard.

I samband med åtgärderna har föreningen även genomfört partiella stambyten i syfte att minska kostnader i samband med ett framtida stambyte.

Under året har vi fått in två nya hyresgäster i våra lokaler. Ett visst hyresbortfall förekom i samband med tillträdet för de nya hyresgästerna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 510 527	2 437 630	2 339 852	2 227 446
Resultat efter fin. poster	-670 675	-811 649	-628 438	-241 188
Soliditet (%)	33	41	44	46
Yttre fond	1 206 381	752 010	740 784	547 468
Taxeringsvärde	148 196 000	162 088 000	162 088 000	162 088 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	651	581	554	554
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	82,3	81,5	86,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 128	3 300	3 179	3 215
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 704	2 961	2 852	2 885
Sparande / kvm totalyta, kr	-36	22	104	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	17	17	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	159	144	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	207	186	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	3,62	2,66	1,43
Räntekänslighet (%)	6,34	5,68	5,74	5,81

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Det negativa resultatet beror huvudsakligen på avskrivningar och de vattensador som föreningen drabbats av under året. Se not 5 samt avskrivningar.

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat.

Styrelsen följer en underhållsplan och kommer att löpande besluta om höjning av årsavgiften när behov finns. Detta för att

säkerställa föreningens framtida ekonomiska förmåga och fortsätta följa underhållsplanen. Det går inte att utesluta att föreningen kommer behöva ta nya lån för att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, detta kan då innebära ytterligare avgiftshöjningar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 214 031	-	-	11 214 031
Upplåtelseavgifter	2 341 700	-	-	2 341 700
Fond, yttre underhåll	752 010	-	454 371	1 206 381
Balanserat resultat	-4 998 278	-811 649	-454 371	-6 264 299
Årets resultat	-811 649	811 649	-670 675	-670 675
<b>Eget kapital</b>	<b>8 497 814</b>	<b>0</b>	<b>-670 675</b>	<b>7 827 139</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 264 299
Årets resultat	-670 675
<b>Totalt</b>	<b>-6 934 973</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	797 640
Att från yttre fond i anspråk ta	-129 567
Balanseras i ny räkning	-7 603 046
	<b>-6 934 973</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 510 527	2 437 630
Övriga rörelseintäkter	3	79 151	12 916
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 589 678</b>	<b>2 450 546</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 290 139	-2 131 926
Övriga externa kostnader	9	-157 386	-142 141
Personalkostnader	10	-54 425	-52 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 057	-553 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 904 008</b>	<b>-2 879 856</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-314 330</b>	<b>-429 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 924	24 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-359 269	-406 412
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-356 345</b>	<b>-382 340</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-670 675</b>	<b>-811 649</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-670 675</b>	<b>-811 649</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	20 570 554	19 140 393
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	1 864 375	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 434 929</b>	<b>19 140 393</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 200	3 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 438 129</b>	<b>19 143 593</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 597	23 952
Övriga fordringar	16	1 417 123	1 424 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	114 894	109 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 557 614</b>	<b>1 558 202</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 557 614</b>	<b>1 558 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 995 744</b>	<b>20 701 795</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 555 731	13 555 731
Fond för yttre underhåll		1 206 381	752 010
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 762 112</b>	<b>14 307 741</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 264 299	-4 998 278
Årets resultat		-670 675	-811 649
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 934 973</b>	<b>-5 809 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 827 139</b>	<b>8 497 814</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 901 925	2 646 500
Övriga långfristiga skulder		54 100	54 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 956 025</b>	<b>2 700 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 412 435	8 797 446
Leverantörsskulder		1 273 695	258 093
Skatteskulder		7 078	10 563
Övriga kortfristiga skulder		25 644	-23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	493 728	437 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 212 580</b>	<b>9 503 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 995 744</b>	<b>20 701 795</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-314 330</b>	<b>-429 310</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	402 057	553 464
	<b>87 727</b>	<b>124 154</b>
Erhållen ränta	2 924	24 072
Erlagd ränta	-367 046	-420 188
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-276 395</b>	<b>-271 961</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 666	116 991
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 101 986	-114 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>815 925</b>	<b>-269 147</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 696 593	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 696 593</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 000 000	1 000 000
Amortering av lån	-129 586	-579 562
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 870 414</b>	<b>420 438</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-10 254</b>	<b>151 291</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 373 688</b>	<b>1 222 398</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 363 434</b>	<b>1 373 688</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Inedal 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,71 %
Fasader	2,13 %
Balkonger	1,91 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,00 - 7,89 %
Stamledningar Värme	1,49 %
Styr & övervakning	3,45 %
Ventilation	1,91 - 5,00 %
El	7,89 %
Hissar	2,21 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 249 304	2 008 344
Övriga årsavgifter	7 248	7 248
Hysesintäkter, lokaler	386 773	422 542
Intäcksreduktion	-137 134	-830
Övriga intäkter	4 336	326
<b>Summa</b>	<b>2 510 527</b>	<b>2 437 630</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	-1
Övriga intäkter	10 000	0
Försäkringsersättning	64 076	11 736
Övriga rörelseintäkter	5 075	1 181
<b>Summa</b>	<b>79 151</b>	<b>12 916</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	57 507	56 448
Städning	60 000	63 600
Besiktning och service	41 470	101 135
Trädgårdsarbete	0	6 950
Snöskottning	18 350	4 166
Övrigt	0	750
<b>Summa</b>	<b>177 327</b>	<b>233 049</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 786	2 334
Bostäder	14 581	0
Lokaler	3 519	0
Tvättstuga	6 073	2 059
Trapphus/port/entr	0	314
Dörrar och lås/porttele	28 382	62 009
VA	44 621	36 292
Värme	11 500	2 150
Ventilation	0	7 004
El	6 627	3 644
Hissar	43 543	80 788
Tak	0	24 087
Fönster	0	3 956
Gård/markytor	0	1 750
Försäkringsärende/vattenskada	552 661	171 637
<b>Summa</b>	<b>715 293</b>	<b>398 024</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	50 466	0
Dörrar och lås/porttele	28 125	0
Ventilation	0	43 750
Hissar	50 976	148 794
Fönster	0	150 725
<b>Summa</b>	<b>129 567</b>	<b>343 269</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	100 227	67 189
Uppvärmning	628 624	614 099
Vatten	135 875	119 666
Sophämtning	93 927	84 964
<b>Summa</b>	<b>958 653</b>	<b>885 918</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	72 369	67 950
Kabel-TV	16 112	16 032
Bredband	43 056	64 584
Bredband/Kabeltv	21 528	0
Arvode teknisk förvaltning	54 970	27 240
Fastighetsskatt	101 264	95 860
<b>Summa</b>	<b>309 299</b>	<b>271 666</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	149	23 421
Övriga förvaltningskostnader	54 604	23 163
Revisionsarvoden	41 765	37 493
Ekonomisk förvaltning	60 868	58 064
<b>Summa</b>	<b>157 386</b>	<b>142 141</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	42 018	40 398
Sociala avgifter	12 407	11 927
<b>Summa</b>	<b>54 425</b>	<b>52 325</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	359 269	406 412
<b>Summa</b>	<b>359 269</b>	<b>406 412</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	32 813 566	32 813 566
Årets inköp	1 832 218	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 645 784</b>	<b>32 813 566</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 673 173	-13 119 709
Årets avskrivning	-402 057	-553 464
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 075 230</b>	<b>-13 673 173</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 570 554</b>	<b>19 140 393</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 250 000</i>	<i>2 250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 196 000	54 088 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	108 000 000
<b>Summa</b>	<b>148 196 000</b>	<b>162 088 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 920	42 920
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 920</b>	<b>42 920</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-42 920	-42 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 920</b>	<b>-42 920</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	2 161 867	0
Omfört till Byggnad	-297 492	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>1 864 375</b>	<b>0</b>

**NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats branschorganisation	3 200	3 200
<b>Summa</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>

**NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	49 123	50 653
Nabo Klientmedelskonto	1 361 034	584 661
Borgo	2 400	789 027
Avräkningskonto, eko. förvaltning	4 566	450
<b>Summa</b>	<b>1 417 123</b>	<b>1 424 791</b>

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 406	30 458
Fastighetsskötsel	14 642	13 966
Försäkringspremier	38 186	34 179
Bredband	-1	10 763
Förvaltning	23 661	20 093
<b>Summa</b>	<b>114 894</b>	<b>109 459</b>

NOT 18, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	3,16 %	816 750	825 750
Stadshypotek	2026-12-01	1,14 %	758 625	765 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,09 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,16 %	2 005 510	2 027 918
Stadshypotek	2027-03-30	3,18 %	1 923 741	1 969 036
Stadshypotek	2026-01-02	3,16 %	661 490	668 830
Stadshypotek	2026-03-03	3,01 %	344 100	344 100
Stadshypotek	2026-03-03	3,01 %	1 395 000	1 395 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,78 %	985 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,14 %	461 250	465 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,09 %	1 216 644	1 233 312
Stadshypotek	2026-12-01	1,14 %	446 250	450 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,79 %	1 000 000	
Stadshypotek	2027-12-01	2,85 %	2 000 000	
<b>Summa</b>			<b>14 314 360</b>	<b>11 443 946</b>
Varav kortfristig del			10 412 435	8 797 446

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 653 900 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 160	12 098
El	9 184	6 360
Uppvärmning	88 352	79 201
Utgiftsräntor	57 400	65 177
Vatten	22 696	19 963
Löner	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbetalda avgifter/hyror	249 368	201 936
<b>Summa</b>	<b>493 728</b>	<b>437 303</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 795 000	15 795 000
<b>Uttagna pantbrev som är i eget förvar hos föreningen</b>	<b>6 073 000</b>	<b>6 073 000</b>

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya lånen upptaget på 4 miljoner och avgiftshöjning genomförd på 10%

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholm

---

Anders Johansson  
Styrelseledamot

---

Ilakia Amirthalingam  
Styrelseledamot

---

Malin Alm Vagnér  
Ordförande

---

Sofia Rahm  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Josef Bergerheim  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SOFIA RAHM

### Styrelseledamot

Serienummer: b6c43cc08d05be[...]58e60bbead79f

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-04-25 09:43:27 UTC



## ANDERS JOHANSSON

### Styrelseledamot

Serienummer: 28c8ca8e96b502[...]5d408f8a9d8b0

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-04-25 10:39:02 UTC



## ILAKIA AMIRTHALINGAM

### Styrelseledamot

Serienummer: 6393f9ba2dc408[...]6ab82e3573f08

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-25 10:57:38 UTC



## MALIN ALM VAGNÉR

### Styrelseordförande

Serienummer: 9b3939baed0bc7[...]ad9212b658d75

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-04-25 11:02:59 UTC



## JOSEF LASSE BERGERHEIM

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-25 13:08:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Inedal 3  
Org.nr. 716417-4695

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Inedal 3 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Inedal 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOSEF LASSE BERGERHEIM

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-25 13:08:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.