



# Årsredovisning 2024 / 2025

Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3 med säte i Stockholms kommun org.nr. 702002-1742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hundrovan 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943
Svärdsliljan 18	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943
Svärdsliljan 16	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943
Svärdsliljan 17	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943
Svärdsliljan 19	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943
Svärdsliljan 20	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943
Svärdsliljan 21	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943
Svärdsliljan 22	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-07-01	1943

### **Totalt 8 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	p-platser	0
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 879
15	lokaler (hyresrätt)	459
<b>Totalt 165 objekt</b>		<b>6 338</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 84 st 1 rok, 41 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sandra Greisman	Ordförande	2016-02-26	2025-03-05
Noah Englesson	Ordförande	2025-03-05	
Noah Englesson	Suppleant	2024-04-29	2025-03-05
Kristoffer Ekendahl	Ledamot	2021-03-31	2025-03-05
Kristoffer Ekendahl	Suppleant	2025-03-05	
Claes Palm	Ledamot	2020-02-18	
Fredrik Lundberg	Ledamot	2023-03-31	2025-03-05
Erika Fransson	Ledamot	2025-03-05	
Linus Eriksson	Ledamot	2024-04-29	
Carl Larsson	Ledamot	2022-05-01	
David Lövgren	Ledamot	2025-03-05	
Jakob Birres	Suppleant	2018-03-12	2025-03-05
Sofia Sandqvist	Suppleant	2025-03-05	
Shima Högdahl	Suppleant	2025-03-05	
Albin Karlén	Suppleant	2024-04-29	2025-03-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Palm, Carl Larsson, Linus Stenström, Erika Fransson, David Lövgren, Kristoffer Ekendahl, Sofia Sandqvist och Shima Gharb.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Palm, Erika Fransson, Linus Eriksson, Carl Larsson, David Lövgren och Noah Englesson.

Revisor har varit en av stämman utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Grabo (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-04. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 5% 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Stambyte
2003	Kulvertarna för el, värme och vatten fräschades upp.
2008	Föreningens trädgård uppdaterades och två grillplatser och flera sittplatser anlades.
2011	Trapphusen målades om i respektive fastighet. Bredband drogs in i alla lägenheter.
2012	Införande av återvinningsrum.
2013	Tilläggsisolering av fasader, omläggning av tak, renovering av balkonger och byte av fönster. Matavfallssortering infördes.
2015	Renovering av gasledning, brandskyddsåtgärder i samtliga föreningsutrymmen.
2020	Uppgraderat taksäkerheten på samtliga hus.
2021	Byte av värmecentral.
2022	Byte av tvättmaskiner.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De större åtgärder som står i underhållsplanen är byte av delar till värmesystemet, såsom cirkulationspumpar och värmeväxlare, vilka byts vartefter de går sönder för att spara miljön och pengar.

Målning av fönster och dörrar är planerat att ske de närmaste fem åren, då detta rekommenderas var tionde år. Vid årsbesiktningen görs en bedömning om åtgärder behöver genomföras eller kan flyttas framåt.

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Byte av kodlås.
2025-2026	Byte av cirkulationspumpar för värme och vatten och byte av motoriserad ventil och värmeväxlare.
2025-2026	Målning fönster och dörrar utvändigt, målning entréparti och takdetaljer, målning övernattningsslägenhet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 26 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022/2021	2021/2020
Sparande, kr/kvm	48	-2	111	257	309
Skuldsättning, kr/kvm	6 737	6 860	6 782	7 172	7 232
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 263	7 307	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	259	252	220	190	174
Årsavgifter, kr/kvm	989	941	897	867	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	1 006	930	897	904
Nettoomsättning, tkr	6 547	6 301	5 930	5 701	5 740
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 015	-1 689	-329	-4	-174
Soliditet, %	2	5	8	8	8

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på föreningens lån och kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften om 5% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	117 114	0	0	117 114
Upplåtelseavgifter, kr	104 930	0	0	104 930
Underhållsfond, kr	5 130 275	0	-29 418	5 100 857
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 352 319</b>	<b>0</b>	<b>-29 418</b>	<b>5 322 901</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 536 082	-1 689 071	29 418	-3 195 735
Årets resultat, kr	-1 689 071	1 689 071	-1 015 317	-1 015 317
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 225 153</b>	<b>0</b>	<b>-985 899</b>	<b>-4 211 052</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 127 166</b>	<b>0</b>	<b>-1 015 317</b>	<b>1 111 849</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 172 000 kr samt ianspråktagande skett med 201 418 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 195 735
Årets resultat, kr	-1 015 317
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 211 052</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-172 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	321 066
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 061 986</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	6 547 454	6 301 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 718	0
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>6 698 172</strong>	<strong>6 301 466</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-4 643 477	-5 070 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 126	-94 210
Personalkostnader	Not 6	-257 539	-238 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-980 788	-1 031 148
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-6 111 929</strong>	<strong>-6 433 698</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>586 243</strong>	<strong>-132 232</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 206	2 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 602 765	-1 559 197
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 601 560</strong>	<strong>-1 556 839</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-1 015 317</strong>	<strong>-1 689 071</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-1 015 317</strong>	<strong>-1 689 071</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-1 015 317</strong>	<strong>-1 689 071</strong>

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 43 550 513 44 531 301

**Summa Materiella anläggningstillgångar****43 550 513 44 531 301**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

**Summa Finansiella anläggningstillgångar****500 500****Summa Anläggningstillgångar****43 551 013 44 531 801**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

24 280 11 292

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 723 736 1 526 641

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 437 556 458 514

**Summa Kortfristiga fordringar****2 185 571 1 996 447**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 954 260

**Summa Kassa och bank****1 954 260****Summa Omsättningstillgångar****2 187 525 1 996 707****Summa Tillgångar****45 738 539 46 528 508**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	117 114	117 114
Upplåtelseavgift	104 930	104 930
Fond för yttre underhåll	5 100 857	5 130 275
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 322 902</b>	<b>5 352 320</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 195 735	-1 536 082
Årets resultat	-1 015 317	-1 689 071
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 211 052</b>	<b>-3 225 153</b>

### Summa Eget kapital

1 111 850

2 127 167

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	35 684 198	30 904 523
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>35 684 198</b>	<b>30 904 523</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 015 325	12 055 000
Leverantörsskulder		562 390	320 983
Skatteskulder		14 960	31 535
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	262 096	249 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 087 721	839 338
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 942 491</b>	<b>13 496 819</b>

### Summa Skulder

44 626 689

44 401 342

### Summa Eget kapital och skulder

45 738 539

46 528 508

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 586 243 -132 232

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 980 788 1 031 148

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 980 788 1 031 148**

Erhållen ränta 1 272 1 892

Erlagd ränta -1 459 284 -1 475 367

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**109 018 -574 559**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -54 676 -332 323

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 341 866 -63 175

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 287 190 -395 498**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**396 208 -970 057**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -96 400

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -96 400**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -260 000 -330 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -260 000 -330 000**

**Årets kassaflöde 136 208 -1 396 457**

**Likvida medel vid årets början 1 459 463 2 855 920**

**Likvida medel vid årets slut 1 595 671 1 459 463**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 578 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-09-01</b> <b>2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 812 482	5 534 456
	Hyror lokaler	445 425	493 581
	Hyror garage och parkeringsplatser	145 900	144 000
	Hyror förbrukningsbaserad	5 843	5 376
	Hyror övrigt	33 913	14 400
	Övriga primära intäkter	125 346	103 573
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>6 568 909</b>	<b>6 295 385</b>
	Hyresbortfall	-21 455	6 081
	<b>Summa</b>	<b>-21 455</b>	<b>6 081</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>6 547 454</b>	<b>6 301 466</b>
		<b>2024-09-01</b> <b>2025-08-31</b>	<b>2023-09-01</b> <b>2024-08-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	49 187	0
	Övriga sekundära intäkter	101 531	0
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>150 718</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-355 537	-268 907
	Snö och halk-bekämpning	-75 440	-172 397
	Reparationer	-337 574	-719 943
	Planerat underhåll	-321 067	-201 418
	Försäkringsskador	-162 254	-442 850
	EI	-220 871	-280 082
	Uppvärmning	-927 674	-916 036
	Vatten	-409 840	-380 096
	Sophämtning	-273 281	-238 403
	Fastighetsförsäkring	-137 101	-124 603
	Kabel-TV och bredband	-65 926	-64 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-263 054	-251 210
	Förvaltningsavtalskostnader	-180 942	-190 848
	Tomträttsavgäld	-912 917	-807 629
	Övriga driftkostnader	0	-10 980
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 643 477</b>	<b>-5 070 085</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 154	-1 195
	Administrationskostnader	-59 924	-35 693
	Extern revision	-28 125	-24 375
	Föreningsverksamhet	-7 724	-2 698
	Övriga förvaltningskostnader	-132 199	-30 250
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-230 126</b>	<b>-94 210</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 520	-2 226
	Styrelsearvode	-189 446	-176 650
	Sociala avgifter	-61 573	-59 378
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-257 539</b>	<b>-238 254</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	630	1 336
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	576	1 021
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 206</b>	<b>2 357</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 601 579	-1 557 610
	Övriga räntekostnader	-1 186	-1 587
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 602 765</b>	<b>-1 559 197</b>
Not 9	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 806 092	63 709 692
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 052 768	1 052 768
	Årets investeringar	0	96 400
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>64 858 860</b>	<b>64 858 860</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 327 559	-19 296 411
	Årets avskrivningar	-980 788	-1 031 148
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-21 308 347</b>	<b>-20 327 559</b>
	<i>Byggnader</i>	<b>43 550 513</b>	<b>44 531 301</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 809 000	3 427 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 040 000	1 156 000
	<i>Summa</i>	<b>210 849 000</b>	<b>200 583 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 320 250	53 320 250
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>53 320 250</b>	<b>53 320 250</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 593 717	1 459 203
	Övriga fordringar	130 019	67 438
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 723 736</b>	<b>1 526 641</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	400	466
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	437 156	458 049
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>437 556</b>	<b>458 514</b>

<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Nordea		1 954	260
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 954</b>	<b>260</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-08-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,0%	2026-01-20	1 725 000	50 000
SBAB	3,79%	2027-11-12	10 844 198	140 000
SBAB	3,82%	2025-11-12	5 150 325	140 000
Nordea	2,64%	2026-09-18	10 000 000	0
Nordea	2,64%	2026-09-18	14 980 000	0
			<b>42 699 523</b>	<b>330 000</b>

Långfristig del	35 684 198
Nästa års amortering av långfristig skuld	140 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 875 325
Kortfristig del	7 015 325
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	330 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-08-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,0%	2026-01-20	1 725 000	50 000
SBAB	3,79%	2027-11-12	10 844 198	140 000
SBAB	3,82%	2025-11-12	5 150 325	140 000
Nordea	2,64%	2026-09-18	10 000 000	0
Nordea	2,64%	2026-09-18	14 980 000	0
			<b>42 699 523</b>	<b>330 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	140 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 875 325
Kortfristig del	7 015 325

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	124 700	124 700
	Momsskuld	270	0
	Inre fond	72 095	72 095
	Övriga kortfristiga skulder	65 031	53 168
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>262 096</b>	<b>249 963</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	515 651	510 794
	Upplupna räntekostnader	298 177	154 696
	Övriga upplupna kostnader	273 893	173 848
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 087 721</b>	<b>839 338</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2025-10-29.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hundrovan 3, org.nr. 702002-1742

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hundrovan 3 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 31 augusti 2025 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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

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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hundrovan 3 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 verksamhetsår, 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Noah Englesson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 12:24:35



### Linus Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 15:05:28



### Carl Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 11:34:31



### Erika Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 18:58:27



### David Lövgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 19:50:01



### Claes Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 12:03:31



### Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 07:45:19



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hundrovan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:18:25

