

Brf Tre Uppgångar

Org.nr: 716417-8563

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Tre Uppgångar, organisationsnummer 716417-8563, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse fastighet eller del av fastighet. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1982-09-13.

Ekonomisk plan registrerades år 1989-05-19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket år 2018-05-25.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1985.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelse för perioden 1/1 2025 – 14/5 2025

Ordförande	Karolina Sandahl
Ledamot	Dorian Buck
Ledamot	Annika Lyth
Ledamot	Jonna Cornell
Ledamot	Gunilla Götestam
Suppleant	Lovisa Stenbacka
Suppleant	Emma Lundström

Styrelse för perioden 14/5 2025–31/12 2025

Ordförande	Karolina Sandahl
Ledamot	Dorian Buck
Ledamot	Annika Lyth
Ledamot	Cecilia Fogelberg
Ledamot	Lovisa Stenbacka
Suppleant	Torbjörn Jofred
Suppleant	Jonna Cornell

Information om fastigheten

Fastigheten är ett flerfamiljshus med tre uppgångar. Fastigheten är kulturminnesmärkt med s.k. grönklassning.

Fastighetsbeteckning: Kolonnen 1

Föreningens adresser:

Östgötagatan 66, 116 64 Stockholm

Östgötagatan 68, 116 64 Stockholm

Ringvägen 133, 116 61 Stockholm

Nybyggnadsår: 1918

Värdeår: 1929

Förvaltning

Föreningen har inget avtal avseende teknisk förvaltning, med mer än att vi har ett serviceavtal med Fastighetsägarna Service avseende driften av vår fjärrvärmeanläggning. Vid behov avropar vi tjänster från olika leverantörer. Föreningens ekonomiska förvaltning ligger hos Delagott Förvaltning AB.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fiber	Ownit
Städning	ABSS
Grovsopor	Remondis Sweden AB
Matavfall, insamling	Stockholm Vatten AB
Elnät	Ellevio AB
El abonnemang, föreningen	Eskilstuna Energi och Miljö AB
Hissen	Hissen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad:

Underhållsplanens tidshorisont: 10–20 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört & planerat underhåll	År	Kommentar
Utfört underhåll		
Byte av tryckstegringspump	2023	
Renovering av tvättstugorna	2021	Ytskikt
Stamspolning	2020	
Trapphusrenovering	2018	Ommålning, ny el och belysning
Fasad mot gata	2018	
Balkonger mot gård	2015	Nya balkonger uppfördes.
Renovering av taket	2013	Byte av plåtdelar och målning
Fönster mot gata	2009	Renovering
Fasad mot gård	2005	
Planerat Underhåll		
Målning av smides räcken	2026	Tillhörande terrasserna
Stamspolning och filmning	2026	Avloppstammar
Renovering & målning, utsida dörrar	2026	Vädringsbalkonger 68:an
Översyn av ventiler, tappvatten	2026	
Översyn av lokalernas fönsterpartier	2026	
Översyn av fönster mot Ringvägen	2026	
Hiss	2026	Utbyte av hiss
Radonmätning	2027	Sker enligt intervall
Renovering av entrétrappan i port 133	2027	Trappstegen behöver renoveras/bytas ut.
Översyn av taket	2030	Enligt underhållsplan

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	17	613
2 rok	8	402
3 rok	13	1 270
4 rok	4	494
5 rok	1	161
Summa	43	2 940

Totalt antal bostadslägenheter: 43

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	4	513

Aktuella hyreskontrakt

Lokaler

Marocko Bazar/Donyana, Ringvägen 133
Deltaco Mattimport KB, Ringvägen 133
Kim's Nails och hudvård Stockholm AB, Östgötagatan 68
Tixone AB, Östgötagatan 66

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi bytt service firma för hissen. Ny servicefirma är Hissen AB.

Vi har utfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i våra lokaler och resultatet blev godkänt.

Under 2025 har Skatteverket godkänt beräkning av momsnyckel baserat på intäkter istället för yta.

Föreningen har därför erhållit 386 490 kr i återvunnen moms från åren 2019–2024 som betalats ut i början 2026.

Framtida utveckling och årsavgifter

Under 2026 kommer vi att anpassa vårt "sophus" på gården för att möta de nya kraven, som börjar gälla från den 1 januari 2027, avseende fastighetsnära förpackningsinsamling. Det innebär att vi inom vår fastighet kommer att ha insamling av alla typer av förpackningar såsom plast, papper, metall m.m.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi och vi har kontanta medel till de planerade underhållen under året såsom byte av hiss. Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning under 2026.

Medlemsinformation

60 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelser skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 61

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 046	2 028	1 964	1 867
Resultat efter finansiella poster, tkr	569	219	159	315
Soliditet ¹ , %	96	96	93	94
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Skuld/kvm totalyta	0	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	257	277	251	199
Sparande/kvm totalyta	183	213	175	225
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	265	265	265	265
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31	38	39	41

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

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

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

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 602 836	3 924 126	107 500	5 986 350	219 127	13 839 939
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				219 127	- 219 127	0
Årets resultat					568 906	568 906
Belopp vid årets utgång	3 602 836	3 924 126	107 500	6 205 477	568 906	14 408 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 205 477
Årets resultat	568 906
Totalt	6 774 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 774 383
Totalt	6 774 383

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 046 050	2 027 650
Övriga rörelseintäkter	3	408 129	14 088
Summa rörelseintäkter		2 454 179	2 041 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 412 253	-1 393 135
Administration och förvaltning	5	-111 567	-94 658
Personalkostnader	6	-64 793	-61 876
Avskrivningar		-351 322	-351 317
Summa rörelsekostnader		-1 939 935	-1 900 986
RÖRELSERESULTAT		514 244	140 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 723	78 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61	-49
Summa finansiella poster		54 662	78 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		568 906	219 127
RESULTAT FÖRE SKATT		568 906	219 127
ÅRETS RESULTAT		568 906	219 127

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 295 305	11 646 627
Summa materiella anläggningstillgångar		11 295 305	11 646 627
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 295 305	11 646 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		386 517	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 938	73 171
Summa kortfristiga fordringar		496 455	74 196
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 283 580	2 731 105
Summa kassa och bank		3 283 580	2 731 105
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 780 035	2 805 301
SUMMA TILLGÅNGAR		15 075 340	14 451 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 602 836	3 602 836
Upplåtelseavgifter		3 924 126	3 924 126
Särskilt tillskott		107 500	107 500
Summa bundet eget kapital		7 634 462	7 634 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 205 477	5 986 350
Årets resultat		568 906	219 127
Summa fritt eget kapital		6 774 383	6 205 477
SUMMA EGET KAPITAL		14 408 845	13 839 939
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		99 584	95 540
Skatteskulder		17 872	17 375
Övriga skulder		186 590	88 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	362 449	410 556
Summa kortfristiga skulder		666 495	611 989
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		666 495	611 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 075 340	14 451 928

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	514 244	140 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 322	351 317
Summa	865 566	492 069
Erhållen ränta	54 723	78 424
Erlagd ränta	-61	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	920 228	570 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-422 260	270 458
Förändring av rörelseskulder	54 506	-343 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 474	497 292
Årets kassaflöde	552 474	497 292
Likvida medel vid årets början	2 731 104	2 233 811
Likvida medel vid årets slut	3 283 578	2 731 104

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning.

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 67 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	67
Stambyte	40
Fasad/Balkong	25
Trapphus	20
Tryckstegringspump	15
Övrigt	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter	772 585	772 584
Hyresintäkter		
Lokaler	1 202 713	1 184 314
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	70 752	70 752
Totalt nettoomsättning	2 046 050	2 027 650

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	21 639	14 088
Återvunnen moms	386 490	0
	408 129	14 088
Totalt övriga rörelseintäkter	408 129	14 088

Föreningen har erhållit 386 490 kr i återvunnen moms för 2019–2024 efter att ny beräkningsmetod tillämpats som kan hänföras till 2025.

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	72 669	79 345
Uppvärmning	556 658	612 923
Vatten och avlopp	120 032	115 931
Sophämtning	49 372	44 310
	798 731	852 510
Funktionell anläggningservice		
Hiss	40 959	5 036
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	45 328	43 492
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	79 077	78 999
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	73 699	68 117
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	214 132	208 090
Gemensamhetsanläggningar	16 250	2 246
	304 081	278 453
Reparationer		
Reparationer	122 291	107 263
Uppvärmning	9 285	9 281
Ventilation	12 500	0
	144 077	116 545
Reparation och underhåll		
Vattenskada	0	18 100
Totalt operativ drift och underhåll	1 412 253	1 393 135

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten	10 369	6 274
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 602	5 571
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	59 285	52 573
Revision		
Revisionsarvode	19 905	18 994
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	8 934	4 631
Bankkostnader	6 466	6 068
Övriga administrativa kostnader	0	60
Övriga kostnader	1 006	487
	16 406	11 246
Totalt administration och förvaltning	111 567	94 658

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 003	50 490
Sociala kostnader	14 790	11 386
	64 793	61 876
Totalt personalkostnader	64 793	61 876

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	11 663 962	11 663 962
Anskaffningsvärde mark	5 728 527	5 728 527
Utgående anskaffningsvärden	17 392 489	17 392 489
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 745 862	- 5 394 545
Årets avskrivningar	- 351 322	- 351 317
Utgående avskrivningar	-6 097 184	-5 745 862
Utgående redovisat värde	11 295 305	11 646 627
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	50 600 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	93 400 000	100 800 000
	144 000 000	141 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	130 000 000	128 000 000
Lokaler	14 000 000	13 800 000
	144 000 000	141 800 000

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	244 154	238 277
Upplupen el	6 050	5 841
Upplupen värme	64 345	77 649
Upplupen VA	15 190	19 399
Upplupen sophämtning	9 811	9 530
Upplupet revisionsarvode	19 000	19 000
Upplupna städkostnader	3 898	3 717
Övriga upplupna kostnader	0	37 143
Summa	362 448	410 556
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar, ej utnyttjade datapantbrev förvarade hos Lantmäteriet	5 200 000	5 200 000
Summa:	5 200 000	5 200 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13

Karolina Sandahl
Ordförande

Dorian Buck
Ledamot

Annika Lyth
Ledamot

Cecilia Fogelberg
Ledamot

Lovisa Stenbacka
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Winthers Revisionsbyrå AB
Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:26

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 05.05.2026 17:48

DOCUMENT ID:

HJ0IbcwCZg

ENVELOPE ID:

HJpLW5DCbl-HJ0IbcwCZg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Tre Uppgångar.pdf

18 pages

SHA-512:

bbf0bc607a77ba5c73e064db1b4d1c3bc9e13835b3a5d
b05e9a9032ea1f32dbfd0218084502b32a3e0a691d0157
8cf2d0851fc80625d3ce75070973db5a7ac8a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Cecilia Fogelberg cecilia.fogelberg18@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:53 05.05.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/31) IP: 94.191.136.4
Elsa Karolina Sandahl linasandahl71@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:05 05.05.2026 18:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/26) IP: 172.225.253.61
DORIAN SEADON BUCK dorianbuck@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:44 05.05.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/21) IP: 82.118.29.180
Annika Christa Lyth annika@lythco.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:45 05.05.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/21) IP: 83.233.137.44
Lovisa Linnea Stenbacka lovisa.stenbacka@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:56 05.05.2026 22:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/04) IP: 84.216.100.39
FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:26 06.05.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/10) IP: 194.103.192.132

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed