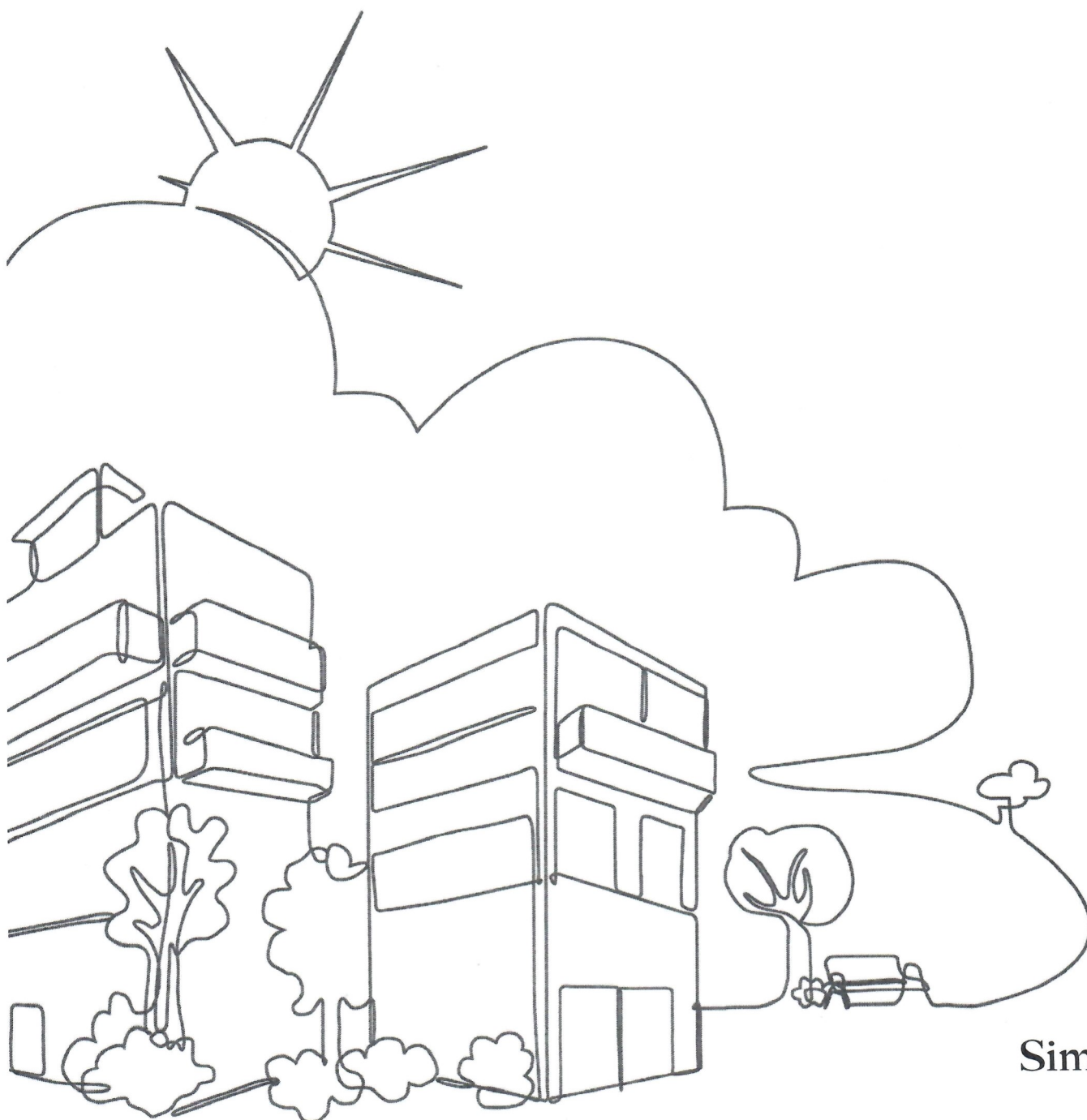


Årsredovisning 2025

Brf Eldaren nr 3

716417-7946



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Eldaren nr 3

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldaren 3	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Folksam

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 054 kvm och 3 lokaler om 680 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 734 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	13 st
2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	10 st

Lokalkontrakt:	Yta (kvm)	Löptid t o m
Djurgårdens Idrottsförening Boxningsförening	516	2035-09-30
Glasmästeri	117	2028-09-30
Fotvård	47	2026-09-30
Källarlokal	60	Ej uthyrd

Styrelsens sammansättning

Roland Gröndal	Ordförande
Hans Kärnlöf	Styrelseledamot
Anders Jäderholm	Styrelseledamot
William Schwarz	Styrelseledamot
Erik Larsson	Styrelseledamot
Rasmus Ottosson	Suppleant
Maria Kylander	Suppleant
Nelly Freudenthal	Suppleant

Valberedning

Thure Thorgren
Maria Jäderholm
Matilda Wåhlin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

Revisorer

Torbjörn Martinsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämmor hölls 2026-03-16 och 2026-04-06. Antagande av nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen hanteras i det digitala verktyget Planima.

Utförda historiska underhåll

- 1972** ● Total renovering av hela fastigheten + byte av stammar och el.
- 1984** ● Anslutning till fjärrvärme.
- 1985** ● Spel och motor utbytt på hiss.
- 1991** ● Nytt plåttak på gathus och gårdshus.
- 1992** ● Inredning av källare i gårdshus till träningslokal.
- 1999** ● Ombyggnad till mekanisk ventilation, gathus.
- 2000** ● Installation av balkonger f.fg. Har sedan kompletterats under hand.
- 2002** ● Renovering fasad, målning fönster, tilläggsisolering av T-del gathus (ettor halvplan).

- 2003** ● Nytt tätskikt yttre och inre gård + stensättning, nytt cykelställ.
- 2005** ● Renovering av trapphus.
- 2006** ● Målning av plåttaken.
- 2007** ● Byte av del av avloppsstammar i gårdshusets källare.
- 2008** ● Ombyggnad till mekanisk ventilation gårdshus.
- 2011** ● Byte undercentral till fjärrvärmeanläggningen.
- 2012** ● Målning fönsterbågar, balkongdörrar (solsidan).
- 2013** ● Installation av fibernät med anslutning till Stokabs stadsnät.
Byte av avloppsstammar i glasmästeriet och i undertaket i porten.
- 2014** ● Reparation av fasadsprickor i både gathus och gårdshus (4 st).
Byte av avloppsstammar i källarlokalerna.
Installation av brandvarnare i källarlokalerna.
- 2015** ● Modernisering av hiss i gathus. Nytt apparatställ, maskineri, styrsystem och elutrustning. Korgen renoverades och försågs med ny grind.
Byte av brandsläckare i hela fastigheten (10 st.)
- 2016** ● Balkong till tidigare hyresrätt (upplåten som bostadsrätt 2017).
- 2017** ● Byte av alla maskiner i tvättstugan med undantag för mangel. Ytskiktsrenovering i tvättstuga och intilliggande källarutrymme.
- 2018** ● En del av byggnaden för uppställning av cyklar gjordes om till barnvagnsförråd.
Renovering av trapphusbalkongerna i gathuset.
- 2019** ● Renovering av gårdsbjälklagen på båda gårdarna. Tätskikt, konstruktionsbetong och alla balkar byttes ut på den lilla gården. På den stora gården byttes tätskikt, konstruktionsbetong samt vissa bjälkar ut. Här togs också den befintliga lanterninen bort. Barnvagnsförrådet/cykelstället återmonterades, delvis nykonstruktion.
- 2021** ● Bättringsmålning av gat- och gårdshusens trapphus.
Målning av de södervända taken i gat- och gårdshus.
Installation av automatiska dörröppnare till porten och dörrarna ut mot gården från gat- och gårdshus.
- 2022** ● Renovering av stora porten mot Tomtebogatan 13.
Brandsläckare på alla våningsplan byttes ut.
- 2023** ● Byte till treglasfönster i alla lägenheter och i gårdshusets trapphus.
Injustering av värmesystemet och backspolning av alla rör.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Åkerlunds Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning Fastighetsägarna Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 och gäller till 2028.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes 2021 och godkändes efter vissa kompletterande åtgärder 2022. Nästa OVK sker under 2027.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna justerades upp med 5% per 2025-01-01 och med ytterligare 5% per 2026-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 226 714 (320 194) kronor, varav 160 815 är relaterat till åtgärd av fuktskada i lägenhet till följd av konstruktionsfel i fastighetsstommen.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 70 397 (707 437) kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Stadgarna ändrades 2015 för att kunna ta ut en särskild avgift för andrahandsuthyrning. Styrelsen antog vid sammanträdet i januari 2016 en policy för andrahandsuthyrningar som gäller sådana som beviljats efter 1 februari 2016. Avgiften är 10 % av ett prisbasbelopp enligt särskilda regler där styrelsen uppdaterar avgiften årligen i den angivna policyn.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 571 818	2 528 391	2 068 431	1 919 933
Resultat efter fin. poster	340 511	-463 738	-4 871 775	-131 200
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	738 053	869 957	4 694 106	4 118 573
Taxeringsvärde	100 533 000	98 440 000	98 440 000	98 440 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	701	540	546
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,7	56,9	53,4	58,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 988	5 988	5 842	3 651
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 499	4 499	4 389	2 743
Sparande / kvm totalyta, kr	226	164	-96	29
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	16	18	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	146	145	134	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	25	32	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	186	183	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	4,24	3,50	1,19
Räntekänslighet (%)	8,14	8,55	10,81	6,69

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 466 956	-	-	2 466 956
Upplåtelseavgifter	12 043 484	-	-	12 043 484
Fond, yttre underhåll	869 957	-	-131 904	738 053
Balanserat resultat	-21 996 491	-463 738	131 904	-22 328 324
Årets resultat	-463 738	463 738	340 511	340 511
Eget kapital	-7 079 831	0	340 511	-6 739 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 328 324
Årets resultat	340 511
Totalt	-21 987 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 089 438
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 397
Balanseras i ny räkning	-23 006 854
	-21 987 813

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 571 818	2 528 391
Övriga rörelseintäkter	3	2	0
Summa rörelseintäkter		2 571 820	2 528 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 442 773	-2 052 228
Övriga externa kostnader	9	-158 428	-159 351
Personalkostnader	10	-98 911	-74 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-207 880	-205 455
Summa rörelsekostnader		-1 907 992	-2 491 208
RÖRELSERESULTAT		663 828	37 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 281	14 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-337 598	-514 924
Summa finansiella poster		-323 317	-500 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		340 511	-463 738
ÅRETS RESULTAT		340 511	-463 738

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 922 662	5 126 206
Maskiner och inventarier	13	60 664	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 983 326	5 126 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 983 326	5 126 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 729	25 576
Övriga fordringar	14	9 021	13 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	79 250	91 618
Summa kortfristiga fordringar		100 000	130 403
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 231 377	707 462
Summa kassa och bank		1 231 377	707 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 331 377	837 865
SUMMA TILLGÅNGAR		6 314 703	5 964 071

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 510 440	14 510 440
Fond för yttre underhåll		738 053	869 957
Summa bundet eget kapital		15 248 493	15 380 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 328 324	-21 996 491
Årets resultat		340 511	-463 738
Summa fritt eget kapital		-21 987 813	-22 460 228
SUMMA EGET KAPITAL		-6 739 320	-7 079 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 300 000	12 300 000
Summa långfristiga skulder		12 300 000	12 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 036	201 966
Skatteskulder		4 089	8 779
Övriga kortfristiga skulder		0	2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	622 898	530 269
Summa kortfristiga skulder		754 023	743 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 314 703	5 964 071

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	663 828	37 184
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	207 880	205 455
	871 708	242 639
Erhållen ränta	111	158
Erlagd ränta	-354 187	-536 781
Erhållen utdelning	14 170	13 845
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	531 802	-280 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 403	11 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 710	-237 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 915	-505 489
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	523 915	-205 489
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	707 462	912 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 231 377	707 462

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eldaren nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	2,00 %
Om- och tillbyggnad	2,00 - 5,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 405 440	1 338 420
Hysesrabatt	-14 730	0
Hysesintäkter lokaler, inkl fastighetsskatt	1 047 330	1 011 944
Bredband / Internet	108 710	104 229
Övriga intäkter	25 068	73 798
Summa	2 571 818	2 528 391

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2	0
Summa	2	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	69 815	77 530
Städning	47 438	27 854
Besiktning och service	81 164	41 416
Summa	198 417	146 800

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer	65 899	310 189
Försäkringsskador	160 815	10 005
Summa	226 714	320 194

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	70 397	707 437
Summa	70 397	707 437

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	47 962	43 150
Uppvärmning	399 660	395 358
Vatten	106 500	69 239
Sophämtning	83 041	73 278
Summa	637 163	581 025

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 312	60 854
Kabel-TV	116 996	110 988
Fastighetsskatt	128 774	124 930
Summa	310 082	296 772

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 887	5 423
Övriga förvaltningskostnader	75 352	75 491
Juridiska kostnader	1 438	0
Ekonomisk förvaltning	73 752	78 437
Summa	158 428	159 351

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	70 560	0
Löner, lokalvårdare	4 704	56 448
Sociala avgifter	23 647	17 725
Summa	98 911	74 173

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	337 598	514 655
Övriga räntekostnader	0	269
Summa	337 598	514 924

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 915 107	11 915 107
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 915 107	11 915 107
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 788 901	-6 585 357
Årets avskrivning	-203 544	-203 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 992 445	-6 788 901
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 922 662	5 126 206
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 102 500</i>	<i>2 102 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 617 000	32 308 000
Taxeringsvärde mark	63 916 000	66 132 000
Summa	100 533 000	98 440 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	227 227	227 227
Årets inköp	65 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	292 227	227 227
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-227 227	-225 316
Årets avskrivning	-4 336	-1 911
Utgående ackumulerad avskrivning	-231 563	-227 227
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 664	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 021	8 910
Övriga fordringar	0	4 299
Summa	9 021	13 209

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 334	13 074
Städning	0	5 484
Försäkringspremier	26 807	26 785
Kabel-TV	19 790	27 837
Förvaltning	19 319	18 438
Summa	79 250	91 618

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-02-20	2,37 %	7 500 000	7 500 000
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,40 %	4 800 000	4 800 000
Summa			12 300 000	12 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Styrelsen väljer att behandla lånen som långfristiga i redovisningen då de förväntas finnas kvar längre tid än ett år.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	0	2 769
El	3 913	4 014
Uppvärmning	54 344	51 606
Utgiftsräntor	43 802	60 391
Vatten	17 794	16 040
Styrelsearvoden	70 560	0
Renhållning	12 903	11 650
Sociala avgifter	22 170	0
Förutbetalda avgifter/hyror	397 412	383 799
Summa	622 898	530 269

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

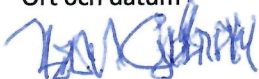
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 300 000	12 300 000

Underskrifter

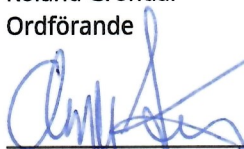
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Stockholm, 2026-04-15

Ort och datum



Roland Gröndal
Ordförande



Anders Jäderholm
Styrelseledamot



Erik Larsson
Styrelseledamot



Hans Kärlöf
Styrelseledamot



William Schwarz
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16



Torbjörn Martinsson
Revisor

Brf Eldaren 3 org.nr 716417-7946 – Tomtebogatan 13, Stockholm

Revisionsberättelse för år 2025

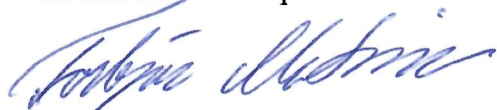
Undertecknad har granskat avlämnad årsredovisning, föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2025. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Granskningen har inte givit anledning till någon anmärkning och undertecknad tillstyrker därför att ordinarie föreningsstämma fattar beslut om att:

- Resultat- och balansräkningen fastställs.
- Balanserat resultat och årets överskott disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Stockholm den 17 april 2026



Torbjörn Martinsson

Revisor