

Årsredovisning
för

Brf Snurran nr 3
702002-0397

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

Styrelsen för Brf Snurran nr 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Beloppen anges i svenska kronor (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-31.

Fakta om byggnaden och tomträtten

Föreningen äger byggnaden och tomträtten till fastigheten Snurran 3 i Västerleds församling i Stockholms kommun.

Byggnaden består av 8 stycken sammanhängande radhus med en sammantagen boyta på 672 kvm och biyta om 336 kvm, totalt 1 008 kvm, vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Tomträttsavtalet förnyas vart 10 år och nuvarande avtal löper till 2032-09-30. Fastighetsägaren har möjlighet att säga upp avtalet till 2032-09-30.

Tomträttsavgälden höjs stegvis och uppgår till:	2025	147 275 kr
	2026	160 000 kr
	2027-2032	169 600 kr

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår för år 2025 till 10 074 kr per radhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 36 708 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 236 000 kr.

Ekonomisk förvaltare

Ekonomisk förvaltare har varit Fredrika Morén, FreMor Konsult AB.

Styrelse

Styrelsen har under år 2025, före och efter ordinarie föreningsstämma 18 maj, haft följande sammansättning:

Ledamöter	Benny Andersson Andreas Kullberg Olle Lindgren Ola Löfgren	ordförande
Valberedning	Kerstin Wickman	
Revisor	Carina Toresson, Toresson Revision AB	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2025. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen genomfört renovering av återstående gamla avloppsstammargenom relining. I samband med renoveringen tog föreningen upp ett nytt lån i Stadshypotek. Avgiften höjdes 1 juli 2025 för att finansiera nytt lån och högre tomträttsavgälder.

Väsentliga investeringar och underhållsåtgärder under senare år

1990	Pålning av Ålstensgatan 89-95
2005	Pålning av Ålstensgatan 97-103 Dränering av hela fastigheten
2015	Ny takbeklädning, plåt och rännor Tilläggsisolering av krypvindar Nya skärmtak för balkonger och ytterdörrar
2017	Målning av fönster och altandörrar utvändigt Installation av fiber via Telia i samtliga hus
2010, 2018,	
2024	Gemensam kallvattenstam i källare bytt på Ålstensgatan 101, 97 och 89-95
2007, 2019	Gemensam horisontell avloppsstam i källargolv bytt på Ålstensgatan 89 och 97
2019	Energideklaration
2006-2022	Gemensam vertikal avloppsstam som serverar kök och badrum är bytt mellan Ålstensgatan 89/91, 91/93, 93/95, 95/97, 97/99 och 101/103
2025	Renovering av återstående gamla avloppsstammar genom relining

För mer information hänvisas till *Underhållsplan* för Brf Snurran 3 uppdaterad 2026 och föreningens hemsida: <https://snurran3.bostadsratterna.se>

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 14 (13) medlemmar. Under året har 1 (0) en överlåtelse skett.

Flerårsöversikt, tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	466	432	437	367	346
Resultat efter finansiella poster	61	-23	61	36	-32
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift/kvm (kr)	462	429	429	364	343
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	99	100	100
Skuldsättning/kvm (kr)	2 060	1 714	1 771	1 828	1 889
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 060	1 714	1 771	1 828	1 889
Sparande/kvm (kr)	89	75	84	58	neg
Räntekänslighet (%)	4,5	4,0	4,1	5,0	5,5
Energikostnad/kvm (kr)	0	0	0	0	0

Definition av nyckeltal se tilläggsupplysningar.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	572 000	465 084	-2 357 928	-23 265
Disposition av fg års resultat		110 124	-133 389	23 265
Årets resultat				60 814
Belopp vid årets utgång	572 000	575 208	-2 491 317	60 814

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

balanserat resultat	-2 491 317
årets resultat	60 814
	-2 430 503
Behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	110 124
i ny räkning överförs	-2 540 627
	-2 430 503

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter	1	465 600	432 000
Summa rörelsens intäkter		465 600	432 000
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-258 895	-307 880
Föreningskostnader	3	-35 632	-38 140
Avskrivningar	4, 5	-29 895	-23 011
Summa rörelsens kostnader		-324 422	-369 031
Rörelseresultat		141 178	62 969
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		19	55
Räntekostnader		-80 383	-86 289
		-80 364	-86 234
Resultat efter finansiella poster		60 814	-23 265
Årets resultat		60 814	-23 265

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	4	694 025	268 064
Installationer	5	66 137	71 648
Summa anläggningstillgångar		760 162	339 712
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		-	13 500
Övriga fordringar		20	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 865	7 453
		9 885	20 953
<i>Kassa och bank</i>		162 271	170 734
Summa omsättningstillgångar		172 156	191 687
SUMMA TILLGÅNGAR		932 318	531 399

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		572 000	572 000
Fond för yttre underhåll		575 208	465 084
		1 147 208	1 037 084
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 491 317	-2 357 928
Årets resultat		60 814	-23 265
		-2 430 503	-2 381 193
Summa eget kapital		-1 283 295	-1 344 109
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	-	66 000
Summa långfristiga skulder		0	66 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 076 344	1 661 944
Skatteskulder		5 682	7 327
Övriga skulder		-	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 587	140 220
Summa kortfristiga skulder		2 215 613	1 809 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		932 318	531 399

Kassaflödesanalys

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		141 178	62 969
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		29 895	23 011
		171 073	85 980
Erhållen ränta		19	55
Erlagd ränta		-81 625	-87 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		89 467	-1 629
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar		11 068	4 778
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder		-7 053	41 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		93 482	44 479
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-450 345	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-450 345	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		400 000	0
Amortering av lån		-51 600	-57 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		348 400	-57 350
Årets kassaflöde		-8 463	-12 871
Likvida medel vid årets början		170 734	183 605
Likvida medel vid årets slut		162 271	170 734

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2021:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper, förutom vad gäller redovisning av byggnad som i enlighet med K3-regelverket delats upp i komponenter och där varje komponent fått sin egen avskrivningstid.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	50 år
Fasad	40 år
Stamledning VA	50 år
Fönster	40 år
Tak	50 år
Installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i förhållande till föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån vid utgången av året dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Skuldsättning/kvm bostadsrättyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån vid utgången av året dividerat med föreningens bostadsrättsyta.

Sparande/kvm (kr)

Årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala låneskuld i förhållande till årsavgifterna för bostäderna.

Energikostnad/kvm

Kostnader för el, värme och vatten per kvadratmeter som ingår i årsavgifterna.

Noter

Not 1 Årsavgifter

I årsavgifterna ingår inte kostnader för el, värme och vatten.

Not 2 Fastighetskostnader	2025	2024
Reparationer och underhåll	10 985	75 360
Tomträttsavgäld	147 275	134 575
Fastighetsavgift	80 592	76 200
Försäkringar	20 043	21 745
	258 895	307 880

Not 3 Föreningskostnader	2025	2024
Redovisningstjänster	12 000	16 500
Revision	17 500	16 500
Övriga förvaltningskostnader	6 132	5 140
	35 632	38 140

Not 4 Byggnader och tomträtt	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	872 642	872 642
Årets inköp	450 345	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 322 987	872 642
Ingående ackumulerade avskrivningar	-604 578	-587 078
Årets avskrivningar	-24 384	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-628 962	-604 578
Bokfört värde	694 025	268 064
Taxeringsvärde byggnader	12 236 000	12 236 000
Taxeringsvärde mark	24 472 000	24 472 000
	36 708 000	36 708 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 225	110 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 225	110 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 577	-33 066
Årets avskrivningar	-5 511	-5 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 088	-38 577
Bokfört värde	66 137	71 648

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	4,06	3 mån	389 657	400 261
Stadshypotek	4,26	3 mån	394 582	402 146
Stadshypotek	4,06	3 mån	187 400	188 600
Stadshypotek	4,21	3 mån	198 525	208 425
Stadshypotek	4,35	3 mån	266 680	280 012
Stadshypotek	4,06	3 mån	82 500	82 500
Stadshypotek	3,26	2026-06-01	62 000	66 000
Stadshypotek	3,99	3 mån	395 000	-
Stadshypotek	4,06	3 mån	100 000	100 000
			2 076 344	1 727 944
Kortfristig del av långfristig skuld			2 076 344	1 715 294

Räntesatsen är per 2025-12-31

Not 7 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 8 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 094 000	1 984 000

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11

Bromma, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Benny Andersson
Ordförande

Andreas Kullberg

Olle Lindgren

Ola Löfgren

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

Carina Toresson
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.