



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvittensen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1.</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 10.</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer 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 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-13 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
Kvittensen nr 3	1984	Hägersten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 947 kvm. Byggnadernas totalyta är 996 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Björn Allvin	Ordförande
Eva Charlotte Hedenström	Styrelseledamot
Magnus Andersen	Styrelseledamot
Oscar Morin	Styrelseledamot
Petra Rinnetorp	Styrelseledamot
Marcus Linder	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Inger Nilsson	Revisor
Jan Lars Åke Hedenström	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av källardörrar
- 2023 ● Ombyggnad av köldbärarkrets bergvärme
- 2021 ● Byte av bergvärmepump
- 2020 ● Byte stamventiler värme.  
Målning skorstensplåt samt byte skadat tegel och fogkomplettering skorstenar.  
Byte termostater och ventiler radiatorer samt injustering värme.
- 2019 ● Kompletteringar markavlopp  
Takunderhåll
- 2018 ● Byte av markavloppsror
- 2017 ● Byte av entréportar

### Planerade underhåll

- 2025 ● Ändring av systemtyp ventilation från självdrag till mekanisk frånluft

### Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Löpande underhåll	DR VVS i Vendelsö AB
Städning	Maries Puts och Städ Fastighet AB
TV	Tele 2

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 9%.

#### Övriga uppgifter

Påbörjat arbete med ny ventilationslösning som beräknas vara klart första kvartalet 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	958 634	857 578	750 645	756 229
Resultat efter fin. poster	-471 131	-1 816	94 416	-123 215
Soliditet (%)	28	33	33	32
Yttre fond	201 114	134 076	67 038	67 038
Taxeringsvärde	35 170 000	35 170 000	35 170 000	22 346 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	780	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	77,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 726	6 740	6 768	6 797
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 044	6 056	6 068	6 093
Sparande per kvm totalyta, kr	46	51	147	220
Elkostnad per kvm totalyta, kr	218	214	171	118
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	7
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	41	26	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	255	197	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	3,08	-	-
Räntekänslighet (%)	7,75	8,64	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förlusten beror på underhållsarbete, både planerat och oplanerat, som har finansierats med eget sparad kapital.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 503 718	-	-	1 503 718
Upplåtelseavgifter	1 982 732	-	-	1 982 732
Fond, yttre underhåll	134 076	-	67 038	201 114
Balanserat resultat	-623 789	-1 816	-67 038	-692 643
Årets resultat	-1 816	1 816	-471 131	-471 131
<b>Eget kapital</b>	<b>2 994 921</b>	<b>0</b>	<b>-471 131</b>	<b>2 523 790</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-625 605
Årets resultat	-471 131
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 038
<b>Totalt</b>	<b>-1 163 774</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	201 114
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-962 660</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	958 634	857 578
Övriga rörelseintäkter	3	1 745	49 366
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>960 379</b>	<b>906 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 000 697	-597 339
Övriga externa kostnader	9	-73 602	-83 324
Personalkostnader	10	-51 119	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 260	-52 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 177 678</b>	<b>-732 923</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-217 299</b>	<b>174 021</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 504	10 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-264 336	-186 266
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-253 832</b>	<b>-175 837</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-471 131</b>	<b>-1 816</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-471 131</b>	<b>-1 816</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	8 416 917	8 469 177
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 416 917</b>	<b>8 469 177</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 416 917</b>	<b>8 469 177</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 643	21 735
Övriga fordringar	14	592 186	715 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 199	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>664 028</b>	<b>736 871</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>664 028</b>	<b>736 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 080 946</b>	<b>9 206 048</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 486 450	3 486 450
Fond för yttre underhåll		201 114	134 076
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 687 564</b>	<b>3 620 526</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-692 643	-623 789
Årets resultat		-471 131	-1 816
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 163 774</b>	<b>-625 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 523 790</b>	<b>2 994 921</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 020 000	6 032 000
Leverantörsskulder		374 003	48 635
Skatteskulder		26 581	2 801
Övriga kortfristiga skulder		0	1 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	136 572	125 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 557 156</b>	<b>6 211 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 080 946</b>	<b>9 206 048</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-217 299</b>	<b>174 021</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	52 260	52 260
	<b>-165 039</b>	<b>226 281</b>
Erhållen ränta	10 504	10 429
Erlagd ränta	-275 519	-162 769
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-430 054</b>	<b>73 941</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 748	-63 229
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	369 212	29 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-112 591</b>	<b>40 328</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-12 000	-12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-12 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-124 591</b>	<b>28 328</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>656 627</b>	<b>628 299</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>532 036</b>	<b>656 627</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kvittensen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	737 450	664 700
Hysesintäkter bostäder	103 462	100 332
Hysesintäkter garage	39 864	36 489
Hysesintäkter p-plats	15 700	15 600
Bredband	41 175	35 640
Dröjsmålsränta	0	177
Pantsättningsavgift	3 440	2 364
Överlåtelseavgift	10 030	1 838
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	7 170	438
<b>Summa</b>	<b>958 634</b>	<b>857 578</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	49 366
Övriga intäkter	1 745	0
<b>Summa</b>	<b>1 745</b>	<b>49 366</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 188
Städning enligt avtal	33 045	28 593
Gårdkostnader	1 134	0
Förbrukningsmaterial	0	2 198
<b>Summa</b>	<b>34 179</b>	<b>34 979</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	213	0
VVS	89 144	155 641
Värmeanläggning/undercentral	0	7 062
Ventilation	18 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>111 107</b>	<b>165 703</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	313 576	0
Dörrar och lås	151 576	0
<b>Summa</b>	<b>465 152</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	217 240	213 411
Vatten	50 612	40 997
Sophämtning/renhållning	53 370	31 944
<b>Summa</b>	<b>321 222</b>	<b>286 352</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	32 653
Skadedjursförsäkring	3 569	3 442
Kabel-TV	2 871	3 657
Bredband	31 557	40 141
Fastighetsskatt	31 040	30 302
Korr. fastighetsskatt	0	110
<b>Summa</b>	<b>69 037</b>	<b>110 305</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	925	1 053
Föreningskostnader	488	1 031
Förvaltningsarvode enl avtal	55 135	52 914
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	0
Administration	2 724	13 845
Konsultkostnader	0	8 063
Bostadsrätterna Sverige	0	4 580
<b>Summa</b>	<b>73 602</b>	<b>83 324</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	40 110	0
Arbetsgivaravgifter	11 009	0
<b>Summa</b>	<b>51 119</b>	<b>0</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	264 336	186 266
<b>Summa</b>	<b>264 336</b>	<b>186 266</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 044 000	9 044 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 044 000</b>	<b>9 044 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-574 823	-522 563
Årets avskrivning	-52 260	-52 260
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-627 083</b>	<b>-574 823</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 416 917</b>	<b>8 469 177</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 818 377</i>	<i>3 818 377</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 170 000	16 170 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
<b>Summa</b>	<b>35 170 000</b>	<b>35 170 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 038	33 038
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 038</b>	<b>33 038</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33 038	-33 038
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-33 038</b>	<b>-33 038</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	60 150	58 509
Transaktionskonto	144 591	100 494
Borgo räntekonto	387 446	556 133
<b>Summa</b>	<b>592 186</b>	<b>715 136</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 580	0
Förutbet försäkr premier	35 124	0
Förutbet kabel-TV	971	0
Förutbet bredband	6 424	0
Upplupna intäkter	100	0
<b>Summa</b>	<b>47 199</b>	<b>0</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,44 %	2 750 000	2 750 000
Swedbank	2025-02-28	3,10 %	2 750 000	2 750 000
Swedbank	2025-02-28	3,67 %	172 000	176 000
Swedbank	2025-02-28	4,22 %	348 000	356 000
<b>Summa</b>			<b>6 020 000</b>	<b>6 032 000</b>
Varav kortfristig del			6 020 000	6 032 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 960 000 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.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	149	0
Uppl kostn el	17 117	0
Uppl kostn räntor	26 581	37 764
Uppl kostn vatten	7 445	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 730	0
Förutbet hyror/avgifter	79 550	88 182
<b>Summa</b>	<b>136 572</b>	<b>125 946</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 100 000	6 100 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om ny avgiftshöjning med 8% från 2025-02-01.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Björn Allvin  
Ordförande

---

Eva Charlotte Hedenström  
Styrelseledamot

---

Magnus Andersen  
Styrelseledamot

---

Oscar Morin  
Styrelseledamot

---

Petra Rinnetorp  
Styrelseledamot

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

---

Inger Nilsson  
Revisor

---

Jan Lars Åke Hedenström  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 11:29

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.05.2025 15:28

**DOCUMENT ID:**

rkWCdThNZgx

**ENVELOPE ID:**

rkgp\_6hEZIx-rkWCdThNZgx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kvittensen 3, 716418-1518 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

**SHA-512:**

b6c0d4e7ad3406f2a82fd021d98172479dab79eedb76a8028d90b911a7157688904bb5585457e288912af99e16a4a4fca5cc2b13fa8da0b40aa64a01d917eee9

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 (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS ANDERSEN m@magnusandersen.co.uk	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:49 16.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.142.189
2. PETRA RINNETORP p_k_54@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:13 16.05.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.139.64
3. OSCAR MORIN oscarsbrev@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 21:37 16.05.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.154.233
4. BJÖRN MARTIN ALLVIN bjorn.m.allvin@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 16:16 17.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.150
5. Eva Charlotte Hedenström eva.c.hedenstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 11:04 16.05.2025 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.95.180
6. INGER NILSSON inger.nilsson.47@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 11:29 19.05.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.135.173

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2024

Vid granskning av årsbokslutet för BRF Kvittensen 3 år 2024, har jag funnit detta vara i god ordning och några oegentligheter har ej påträffats.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer årsbokslutet och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för år 2024.

Revisor Inger Nilsson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 11:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.05.2025 15:28

**DOCUMENT ID:**

BJ0\_a3E-el

**ENVELOPE ID:**

rJad63VWlg-BJO\_a3E-el

**DOCUMENT NAME:**

Brf rev-24 osign.pdf

1 page

**SHA-512:**

1ccabbd52cea463618b7cfef6d36d7b96e1e60e9d97b79  
c46b30a9f1711ff03faf702d2ed4e4cb3ab204b4f3de4e3c  
3f57d3b5723fdc5b4b9af5880263861b6f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGER NILSSON	Signed	19.05.2025 11:32	eID	Swedish BankID
inger.nilsson.47@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 11:31	Low	IP: 85.229.135.173

\* 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

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

## 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