Årsredovisning

för

Brf Haninge Park 3

769606-2624

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Haninge Park 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Haninge den 20 maj 2026

Torsten Holger

Styrelsen för Brf Haninge Park 3, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar ändrades efter två på varandra följande medlemsmöten och registrerades hos Bolagsverket 2018-08-27.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Söderbymalm 3:511 i Haninge kommun. Under 2006 startade uppförandet av föreningens byggnader och inflyttning skedde under fjärde kvartalet 2007 och första kvartalet 2008.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 respektive 7 våningar med totalt 49 bostadsrätter samt förråd. Den totala boytan är 3078,5 kvm. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser, varav 12 är belägna i garage. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad, via Fastum som är placerad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med Brf Haninge Park 1, 2, 4, 5, 6 och 7. Gemensamhetsanläggningarna omfattar lokalgata, förgårdsmark, innergård, garage och parkeringsplatser samt spill- och dagvatten- och dräneringsledningar mm. Anläggningsförrättningen är nu avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.
Slutlig förättning gjordes april 2018. Alla brf:er ingår nu i Haninge Parks samfällighetsförening.

Servitut
Fastigheten har förmån av servitut för miljöstation med cykelrum, garage och ledningar på fastigheten 3:119.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Fr o m 2019 betalar föreningen full fastighetsavgift som för 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 68 140 000 kr, varav byggnadsvärdet är 54 651 000 kr och markvärdet 13 489 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet förlängs automatiskt 1 år i taget med 6 månaders uppsägningstid.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med F.L, Fastighetsservice & Larmteknik AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 mars 2007.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 051 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 301 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Torsten Holger
	Jan Olsson
	Thomas Nihlbark
	Joakim Karlsson
Suppleanter	Jörgen Hedberg
	Bertil Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden och 0 (5) ej protokollförda arbetsmöten. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Fastums bostadsrättsförsäkring.

Revisor
Andreas Holman, ordinarie
Kungbron BoRevision AB

Maria Sukhova, suppleant
Kungsbron Borevision AB

Valberedning
Karin Ilemyr och Kerstin Holger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.
Även i år har vi gjort flera fasadreparationer.Soprummet har uppdaterats. Vi har förlängt Fastränteкontot hos Fastum och startat ett på Nordea. Hissarna har blivit äldre och behöver uppdateras, vi har tagit beslutet att det kommer att göras under hösten 2026. Det har varit störningar i avloppssystemet i Folkparken 10 vilket kommer åtgärdas under 2026.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 65 (65) medlemmar.
Under året har 4 (3) överlåtelser, försäljningar gjorts. Totalt hade föreningen 3 (2) st andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt, tkr	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 470	3 208	3 099	2 946
Resultat efter finansiella poster	-785	-654	-402	-215
Soliditet (%)	62,7	61,4	61,2	61,6
Resultat exkl avskrivningar	518	650	902	1 081
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 051	974	946	898
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 201	7 802	7 923	7 983
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 762	8 411	8 541	8 606
Sparande per kvm (kr/kvm)	238	230	308	364
Räntekänslighet (%)	7,4	8,6	9,0	9,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	202	170	166
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,2	93,5	94,0	93,8

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.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.
I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens har ett underskott på 785 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 1 303 tkr. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat. Föreningen planerar att finansiera sina ekonomiska åttaganden genom att höja årsavgifterna 3% kommande år samt binda medel i fasträntekonto som genererar ett sparande med fast ränta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 479 200	11 137 800	2 640 232	-5 475 060	-654 349	**42 127 823**
Disposition av föregående års resultat			186 375	-840 724	654 349	**0**
Årets resultat					-785 227	**-785 227**
Belopp vid årets utgång	**34 479 200**	**11 137 800**	**2 826 607**	**-6 315 784**	**-785 227**	**41 342 596**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 315 784
årets förlust	-785 227
	-7 101 011

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	301 000
av yttre fonden ianspråktas	-272 250
i ny räkning överföres	-7 129 761
	-7 101 011

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 469 677	3 208 150
Summa rörelseintäkter		**3 469 677**	**3 208 150**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 834 883	-1 580 517
Övriga externa kostnader	5	-270 230	-237 808
Personalkostnader och arvode	6	-80 538	-81 599
Avskrivningar		-1 303 884	-1 303 884
Summa rörelsekostnader		**-3 489 535**	**-3 203 808**
Rörelseresultat		**-19 858**	**4 342**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 249	28 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-794 618	-686 946
Summa finansiella poster		**-765 369**	**-658 691**
Resultat efter finansiella poster		**-785 227**	**-654 349**
Årets resultat		**-785 227**	**-654 349**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	62 030 308	63 323 592
Laddstolpar	10	71 674	82 274
Summa materiella anläggningstillgångar		**62 101 982**	**63 405 866**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**19 500**	**19 500**
Summa anläggningstillgångar		**62 121 482**	**63 425 366**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 275	0
Övriga fordringar	12	2 043 666	4 257 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	124 618	146 121
Summa kortfristiga fordringar		**2 171 559**	**4 403 279**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 007 977	501 190
Summa kortfristiga placeringar		**1 007 977**	**501 190**
Kassa och bank			
Kassa och bank		636 487	232 022
Summa kassa och bank		**636 487**	**232 022**
Summa omsättningstillgångar		**3 816 023**	**5 136 491**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 937 505**	**68 561 857**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 617 000	45 617 000
Fond för yttre underhåll		2 826 607	2 640 232
Summa bundet eget kapital		**48 443 607**	**48 257 232**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 315 784	-5 475 060
Årets resultat		-785 227	-654 349
Summa fritt eget kapital		**-7 101 011**	**-6 129 409**
Summa eget kapital		**41 342 596**	**42 127 823**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		**8 000 000**	**16 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 900 000	9 896 350
Leverantörsskulder		75 671	93 830
Skatteskulder		187 576	181 391
Övriga skulder		509	391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	431 153	262 072
Summa kortfristiga skulder		**16 594 909**	**10 434 034**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 937 505**	**68 561 857**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-785 227	-654 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 303 884	1 303 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**518 657**	**649 535**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-8 492	5 217
Förändring av kortfristiga fordringar		21 855	-31 429
Förändring av leverantörsskulder		-18 159	-110 590
Förändring av kortfristiga skulder		180 601	-138 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**694 462**	**373 950**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 996 350	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 996 350**	**-400 000**
Årets kassaflöde		**-1 301 888**	**-26 050**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 897 761	4 923 810
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**3 595 873**	**4 897 760**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt enligt BFNAR 2023:1.

Övergången till BFNAR 2012:1 (K3) gjordes år 2015 och redovisningsprinciperna avseende anläggningstillgångar har ändrats då komponentansats tillämpas.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Säkringsredovisning
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för förbättrande av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Markvärde skrivs inte av. Bestående förändringar hanteras genom upp- och nedskrivningar.

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.

Följande komponenter har identifierats:

Stommar och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Värme och sanitet	60 år
Fasad inklfönster	60 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter*	3 226 496	2 987 496
P-platser och garage	221 233	201 400
Bilplatser med laddstolpar	7 200	6 800
El	9 402	12 418
Övriga intäkter	5 345	36
	3 469 676	**3 208 150**

* I årsavgiften ingår vatten, fjärrvärme, kabel-tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	84 929	84 427
Städkostnader	76 481	72 096
Snöröjning/sandning	4 375	4 375
Serviceavtal	33 879	38 157
Hisskostnader	94 769	87 092
Bevakning	4 830	4 605
Gemensamhetsanläggning	165 432	148 663
Fastighetsel	78 399	62 857
Värme	426 363	398 133
Vatten och avlopp	259 122	210 401
Avfallshantering	100 590	88 925
Försäkringskostnader	32 974	28 539
Kabel-tv	47 629	43 662
Bredband	105 251	96 478
	1 515 023	**1 368 410**

Not 4 Reparationer och planerat underhåll

	2025	2024
Reparationer övrigt	26 403	83 713
Reparation hissar	6 396	13 769
Reparation fasader	14 812	0
Planerat underhåll (samlingsk)	0	10 000
Underhåll hissar	272 250	0
Underhåll tak	0	104 625
	319 861	**212 107**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	11 400	11 830
Fastighetsavgift	84 476	79 870
Porto	4 900	4 669
Kontorsmaterial	818	948
Revisionsarvode	24 250	22 750
Ekonomisk förvaltning	102 987	105 705
Bankkostnader	3 691	3 659
Telefon & IT	19 721	20 245
Underhållsplan	14 455	13 810
Övriga poster	3 532	1 722
Korr/rättning tidigare år	0	-27 400
	270 230	**237 808**

Not 6 Personalkostnader och arvode

	2025	2024
Styrelsearvode, dec	70 000	70 000
Sociala avgifter, dec	10 538	11 599
	80 538	**81 599**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	29 249	28 255
	29 249	**28 255**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	792 952	685 319
Övriga finansiella kostnader	1 666	1 821
Räntekostn på checkräkn.kredit	0	-194
	794 618	**686 946**

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 979 000	66 979 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 979 000**	**66 979 000**
Ingående avskrivningar	-14 328 408	-13 035 124
Årets avskrivningar	-1 293 284	-1 293 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 621 692**	**-14 328 408**
Redovisat värde mark	10 673 000	10 673 000
Utgående värde mark	**10 673 000**	**10 673 000**
Utgående redovisat värde	**62 030 308**	**63 323 592**
Taxeringsvärden byggnader	54 651 000	48 694 000
Taxeringsvärden mark	13 489 000	12 689 000
	68 140 000	**61 383 000**

Not 10 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 127	106 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**106 127**	**106 127**
Ingående avskrivningar	-23 853	-13 253
Årets avskrivningar	-10 600	-10 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 453**	**-23 853**
Utgående redovisat värde	**71 674**	**82 274**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 500	19 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 500**	**19 500**
Utgående redovisat värde	**19 500**	**19 500**

13 aktier à 1 500 kr i Fastum AB, 556730-0883. Aktierna är bokförda till ett försiktigt värderat försäljningspris vid handel med aktien 2013.

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	0	833
Skattekonto	92 257	91 776
Avräkningskonto förvaltare	1 951 409	4 164 549
	2 043 666	**4 257 158**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	32 017	30 063
Ekonomisk förvaltning	25 069	23 897
Larmavtal	5 160	4 830
Takrenovering	9 094	9 095
Skadedjursöversikt	0	21 753
Samfällighetsavgift	38 973	43 743
Telia, serviceavtal	13 115	5 216
Fastighetsskötsel	0	7 524
Upplupna ränteintäkter	1 190	0
	124 618	**146 121**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	3,158	2025-05-13	0	1 896 350
Nordea	4,41	2026-06-17	8 000 000	8 000 000
Nordea	3,48	2027-06-16	8 000 000	8 000 000
Nordea	2,24	2026-06-18	7 900 000	8 000 000
			23 900 000	**25 896 350**
Kortfristig del av långfristig skuld			15 900 000	9 896 350

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 15 900 000 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	25 962	27 622
Upplupna styrelsearvoden	0	0
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
Förutbetalda avgifter och hyror	296 536	124 704
Fastighetsel	7 922	7 051
Fjärrvärme	55 820	52 973
Städning	7 256	6 714
Avfallshantering	21 519	21 791
Fast telefoni	138	0
	431 153	**256 855**

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	**32 000 000**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-08 och signeras elektronisk

Torsten Holger

Jan Olsson

Thomas Nihlbark

Joakim Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB