

# Årsredovisning 2025

Brf Medaljongen 3

769612-0927



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Medaljongen 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

<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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 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 2005-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Porträttmedaljongen 3	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 1 hyreslägenhet på 48 kvm samt 36 bostadsrätter om totalt 1 859 kvm, och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 889 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carina Hellman	Ordförande
Joy Juhlin	Styrelseledamot (avgick 260102)
Maria Helen Von Bahr	Styrelseledamot
Ka Jenny Widebeck	Styrelseledamot
Börje Leback	Suppleant
Claire Hilda Mitsell	Suppleant

### Valberedning

Alirio Garzon

Lina Svensdotter

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-15. Val av en styrelseledamot och en suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Nya elstammar i fastigheten och jordade uttag i alla lägenheter  
Stambyte av badrums- och köksstammar  
Säkerhetsdörrar har installerats hos alla boende  
Två nya tvättmaskiner och torkskåp.
- 2008** ● Postboxar har placerats i entrén
- 2010** ● Ändring av sophantering. Miljöskåp för hushållssopor placerade utomhus. I samband med detta stängdes sopnedkastan.
- 2011** ● Ommålning av trapphus och entré.  
Byte av ytterdörrar källare och cykelrum samt dörr till styrelserum och värmecentral.  
Förstärkning av entrédörren.
- 2012** ● Byte av värmepump till fjärrvärmearläggning.
- 2012-2013** ● OVK-besiktning utförts och efter vidtagna åtgärder har fastigheten fått godkänt med anmärkningar.
- 2013** ● Renovering av rökkanaler till öppna spisar  
Fasadrenovering.
- 2015** ● Byte av avfuktare till tvättstugans torkrum.  
Utbyte av torktumlare.
- 2016** ● Renovering av tvättmaskinerna för en ökad livslängd.  
Rengöring av ventilationskanaler
- 2018** ● OVK genomförd (dock ej godkänd) samt en takfläkt utbytt  
Matavfallssortering infört. Pappersåtervinning borttaget  
Fiber installerat i hela fastigheten  
Ny port i entrén samt stenbeläggning framför port  
Försäljning av en hyresrättslägenhet genomförd
- 2019** ● Underhållsplan slutförd

- 2019** ● Renovering av mur utanför entré  
Stamspolning genomförd  
Försäljning av en hyresrätt genomförd
- 2020** ● 4 element utbyta p.g.a anmärkning vid översyn  
Postfack utbyta samt målning av entré  
Expansionskärl utbytt samt magnetifilter monterat  
Byte av anslagstavla & trappregister  
Hissrenovering genomförd
- 2021** ● Anläggning av ny cykelparkering på gården  
Nytt torkskåp  
Byte av 11 st hörnelement för att förebygga läckagerisk  
Byte av radiatorventiler (termostater) och injustering av värmen
- 2024** ● Stamspolning genomförd  
OVK genomförd (dock ej godkänd)
- 2025** ● OVK godkänd  
Två(2) nya tvättmaskiner och en(1) torktumlare

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Rensning av ventilationskanaler  
Anordna källsortering av plast, kartong, glas och metall

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB  
Fastighetsförvaltning FT Drift AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Inga väsentligt händelser har inträffat under räkenskapsåret.

##### Förändringar i avtal

Inga förändringar

##### Övriga uppgifter

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 519 389	1 517 604	1 515 568	1 502 791
Resultat efter fin. poster	-399 996	-562 735	-330 414	-91 810
Soliditet (%)	79	80	80	80
Yttre fond	576 646	392 362	208 078	126 024
Taxeringsvärde	58 261 000	61 428 000	61 428 000	61 428 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	777	777	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	92,7	92,1	93,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 976	3 976	4 031	4 086
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 812	3 812	3 864	3 917
Sparande / kvm totalyta, kr	-21	-112	11	194
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	35	42	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	223	219	197	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	54	42	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	317	308	280	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	4,75	4,50	1,65
Räntekänslighet (%)	5,12	5,12	5,19	5,26

**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.

## Uppllysning vid förlust

Räntorna har varit bland de största utgiftsposterna under verksamhetsåret. Styrelsen ser därmed över om en avgiftshöjning kan bli aktuell under 2027.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 226 030	-	-	25 226 030
Upplåtelseavgifter	8 189 418	-	-	8 189 418
Fond, yttre underhåll	392 362	-	184 284	576 646
Balanserat resultat	-3 391 190	-562 735	-184 284	-4 138 209
Årets resultat	-562 735	562 735	-399 996	-399 996
<b>Eget kapital</b>	<b>29 853 885</b>	<b>0</b>	<b>-399 996</b>	<b>29 453 889</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 138 209
Årets resultat	-399 996
<b>Totalt</b>	<b>-4 538 205</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	174 783
Att från yttre fond i anspråk ta	-9 800
Balanseras i ny räkning	-4 703 188
	<b>-4 538 205</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 519 389	1 517 604
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 519 389</b>	<b>1 517 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 166 335	-1 247 207
Övriga externa kostnader	9	-115 248	-89 211
Personalkostnader	10	-57 689	-48 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 440	-351 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 689 712</b>	<b>-1 735 782</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-170 324</b>	<b>-218 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-229 701	-344 555
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 672</b>	<b>-344 555</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-399 996</b>	<b>-562 735</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-399 996</b>	<b>-562 735</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	36 208 969	36 544 801
Markanläggningar	13	195 212	201 728
Maskiner och inventarier	14	153 043	8 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 557 224</b>	<b>36 754 621</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 557 224</b>	<b>36 754 621</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 908	1 364
Övriga fordringar	15	1 975	219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71 648	67 009
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 531</b>	<b>68 592</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		473 095	652 285
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>473 095</b>	<b>652 285</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>549 626</b>	<b>720 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 106 849</b>	<b>37 475 498</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 415 448	33 415 448
Fond för yttre underhåll		576 646	392 362
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 992 094</b>	<b>33 807 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 138 209	-3 391 190
Årets resultat		-399 996	-562 735
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 538 205</b>	<b>-3 953 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 453 889</b>	<b>29 853 885</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		14 400	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 400</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 200 000	7 200 000
Leverantörsskulder		126 632	129 064
Skatteskulder		4 820	5 843
Övriga kortfristiga skulder		7 209	7 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	299 899	279 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 638 560</b>	<b>7 621 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 106 849</b>	<b>37 475 498</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Medaljongen 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 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 393 668	1 393 668
Övriga årsavgifter	13 260	13 260
Hysesintäkter, bostäder	74 912	71 564
Hysesintäkter, lokaler	14 400	23 460
Övriga intäkter	23 149	15 652
<b>Summa</b>	<b>1 519 389</b>	<b>1 517 604</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	48 480	42 923
Städning	36 180	34 775
Besiktning och service	77 741	51 037
Trädgårdsarbete	9 135	0
Snöskottning	24 887	38 234
<b>Summa</b>	<b>196 423</b>	<b>166 969</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 841	17 416
Bostäder	14 132	0
Bostäder VVS	601	9 111
Lokaler	0	33 000
Tvättstuga	0	578
Dörrar och lås/porttele	1 769	15 850
VA	0	85 331
Värme	4 474	1 156
Ventilation	20 688	2 501
El	14 159	0
Hissar	11 276	48 739
Försäkringsärende/vattenskada	0	24 315
<b>Summa</b>	<b>77 940</b>	<b>237 996</b>

#### NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	9 800	0
<b>Summa</b>	<b>9 800</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	67 404	66 609
Uppvärmning	421 852	413 838
Vatten	110 429	102 154
Sophämtning	60 103	45 150
<b>Summa</b>	<b>659 788</b>	<b>627 751</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 630	54 213
Kabel-TV	12 420	12 392
Bredband	84 936	85 296
Fastighetsskatt	66 398	62 590
<b>Summa</b>	<b>222 384</b>	<b>214 491</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	41 575	19 039
Revisionsarvoden	22 125	21 000
Ekonomisk förvaltning	51 548	49 172
<b>Summa</b>	<b>115 248</b>	<b>89 211</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	0
Löner, arbetare	0	40 000
Sociala avgifter	7 689	8 112
<b>Summa</b>	<b>57 689</b>	<b>48 112</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	229 641	344 539
Övriga räntekostnader	60	16
<b>Summa</b>	<b>229 701</b>	<b>344 555</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 267 334	42 267 334
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 267 334</b>	<b>42 267 334</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 722 533	-5 386 701
Årets avskrivning	-335 832	-335 832
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 058 365</b>	<b>-5 722 533</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>36 208 969</b>	<b>36 544 801</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 888 711</i>	<i>14 888 711</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 261 000	24 428 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	37 000 000
<b>Summa</b>	<b>58 261 000</b>	<b>61 428 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	325 500	325 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>325 500</b>	<b>325 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-123 773	-117 257
Årets avskrivning	-6 516	-6 516
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-130 289</b>	<b>-123 773</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>195 212</b>	<b>201 728</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	234 459	234 459
Inköp	153 043	0
Utrangering	-118 093	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>269 409</b>	<b>234 459</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-226 367	-217 463
Årets avskrivning	-8 092	-8 904
Utrangering	118 093	
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-116 366</b>	<b>-226 367</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>153 043</b>	<b>8 092</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	1 975	219
<b>Summa</b>	<b>1 975</b>	<b>219</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 275	4 839
Försäkringspremier	34 498	33 990
Kabel-TV	3 129	3 114
Bredband	7 078	7 078
Förvaltning	20 668	17 988
<b>Summa</b>	<b>71 648</b>	<b>67 009</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2025-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>
Swedbank	2026-03-28	2,62 %	4 700 000	4 700 000
Swedbank	2026-03-28	2,62 %	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>7 200 000</b>	<b>7 200 000</b>
Varav kortfristig del			7 200 000	7 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 700 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 643	7 825
El	6 227	6 439
Uppvärmning	57 687	54 802
Vatten	18 452	16 564
Löner	50 000	40 000
Sociala avgifter	12 542	12 542
Utgiftsräntor	1 551	2 084
Förutbetalda avgifter/hyror	129 797	124 241
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>299 899</b>	<b>279 497</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

Johanneshov, 2026-05-18

Ort och datum

Carina Hellman

Carina Hellman 2026-05-18  
Ordförande

Ka Jenny Widebeck

Ka Jenny Widebeck 2026-05-18  
Styrelseledamot

Maria von Bahr

Maria Helen Von Bahr 2026-05-18  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-19

Marie Nordlander

Parameter Revision AB  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Medaljongen 3  
Org.nr. 769612-0927

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Medaljongen 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Medaljongen 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2026

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor