



Årsredovisning för

Brf Päronet 3

716416-4001

Räkenskapsåret 2025

Fastighetens adress:
Scheelegatan 18 och
Amarantergränd 1
112 28 Stockholm

Föreningens adress:
Brf Päronet 3
Amarantergränd 1
112 28 Stockholm

Webbplats:
brfparonet3.se
Mejladress
paronet@brfparonet3.se

Organisationsnummer:
716416-4001

Styrelsen för Brf. Pärnet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens fastighet, Piperska Muren 3 bebyggdes 1924/27. Den ekonomiska planen registrerades 1987-07-10.

Föreningens säte är i Stockholm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 7 protokollförade sammanträden, en extra stämma och en ordinarie föreningsstämma. På ordinarie föreningsstämman 2025-05-05 valdes följande styrelse:

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Thomas Olofsson	Ordförande	Stämma 2026
Axel Landberg	Ledamot	Stämma 2026
Elisabeth Mogard	Ledamot	Stämma 2026
Barbro Henning	Suppleant	Stämma 2026
Agnes Wennerström Jansson	Suppleant	Stämma 2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Vald till
Lars-Åke Johansson	Stämma 2026

Revisorssuppleanter

Namn	Vald till
Per Filipsson	Stämma 2026

A-l
P
M

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Per Moritz	Sammanställande	Stämman 2026
Fredrik Ekelund		Stämman 2026
Åsa Waldton		Stämman 2026

Fastigheter

Föreningens fastighet, Piperska Muren 3 bebyggdes 1926/27. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 bostadsrättslägenheter och 4 hyreslokaler. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som äger sin mark.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök, kokvrå eller kokskåp
2 st 2 rum och kök eller kokvrå
14 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
Total lägenhetsyta 2216,5 kvm.
Total lokalyta 314 kvm.

Taxeringsvärde

Markvärde	72.192.000 kr
Byggnadsvärde	31.270.000 kr
TOTALT	103.462.000 kr

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan. Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 260.501 kr (fg.år 736.882 kr). Följande större kostnadsposter kan utläsas: ljuddämpning av fläkt på taket 68.441 kr, elarbete i Cafélokalen 55.756 kr, ny dörrautomatik 44.171 kr, elsäkerhetsutredning 21.679 kr, ventilationsarbete i frisörsalongen 17.055 kr, lagning av golvvärme vindslägenheter 17.030 kr, dragning av internetkablar till två av lokalerna 11.469 kr, bekämpning av råttor 11.049 kr och övrigt underhåll 13.851 kr.

Under året har Cemi förvaltning utfört löpande underhåll på fastigheten för totalt 0 kr (fg.år 6.859 kr).

Större reparationer och underhåll de senaste åren:

År 2018

Målning av plåttak 210.106 kr, värme till vindslägenheterna 118.460 kr, stamrensning 54.375 kr.

År 2019

Byte av kallvattenrör för tappvatten i källaren 422.714 kr, ventilationsarbete gällande radon 68.185 kr.

År 2020

Radonsanering 366.550 kr, byte av fettavskiljare till restaurangen 95.500 kr, energideklaration 11.863 kr

År 2021

Fasad & fönsterrenovering 4.150.141 kr, fasad & skyltbelysning 196.243 kr, stamspolning 17.443 kr.

ALM
AL

År 2022

Upprustning av föreningens innergård 1.599.563 kr.

År 2024

Ny pumpstation i källaren med backventil 385.163 kr, skyddsanordning på taket 187.869 kr.

Lokaler

I fastigheten finns det fyra hyreslokaler, total lokalyta är 314 kvm. Hyresgäster är:

Amelework Stifansos, Caféverksamhet. Hyresavtal till 2029-09-30.

Y & G Salong AB, frisörsalong. Hyresavtal till 2029-11-30.

Så snygg Hundsalong i Stockholm AB, hundsalong. Hyresavtal till 2029-09-30.

Spisa hos VH AB, restaurang Spisa hos Helena. Hyresavtal till 2029-10-31.

Förvaltning

Den ekonomiska fastighetsförvaltningen har utförts av All in Accounting Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har sköts av Cemi förvaltning AB.

Avtal

Ekonomisk fastighetsförvaltning	All in Accounting Stockholm AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Cemi AB
Värmecentralen	MEKAB Miljöenergikonvertering AB
Fjärrvärme	Stockholms Energi
El	Fortum/Birka Energi
Bank	Handelsbanken
Backventil och avloppspump	Österåkers
Webbplats	One.com
Sotning	Stockholms 2:a sotningsdistrikt
Radonsugen	Radonkonsult AB
Vatten	SVOA
Servitut	Piperska muren
Hissen	Hissen AB & Kiwa
Försäkring	Trygg Hansa
Städning	ProStäd AB
Snöskottning på taket	JP Schweitz AB
Bredband	Telia AB
Grovsopor	Sortera Recycling AB
Rengöring av sopkärl	LL Bolagen AB
Skadedjur	Rentokil AB
Rest- och matsopor	Stockholm vatten och avlopp AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens båda hissar har bytts ut under året. Samtliga rör och stammar har spolats. Renovering av samtliga stammar med slipning och relining (infodring) påbörjades. Under året relinades tre stammar. Under året sotades eldstäderna i fastigheten. Föreningen har under året tagit två nya lån, totalt har föreningen ökat sina lån med 2.700 000 kr. Föreningen blev från den 1 oktober 2025 frivilligt momsregistrerad, vilket gör att föreningen nu kan dra av en del av sina momskostnader. Föreningen har också under året ändrat redovisningsprincip, gått från K2 till K3. Vilket gjort att fastigheten nu är uppdelad i komponenter.



A. U

Medlemsinformation

Under 2025 har föreningen genomfört flera viktiga förbättringar och investeringar i fastigheten. Eldstäder i berörda lägenheter har sotats och batteridrivna reservström har installerats till portlåsen för ökad trygghet. En genomlysning av elsäkerheten har också genomförts för att säkerställa en trygg och hållbar drift framåt.

För att förbättra ljud, säkerhet och tillgänglighet har en ny ljuddämpande lösning byggts kring restaurangens fläkt samt nya skyddsräcken installerats på taket.

Föreningen har beviljats frivillig momsredovisning, vilket ger möjlighet att kvitta moms på kostnader mot momsintäkter från affärslokalerna – en åtgärd som stärker föreningens ekonomi.

De gamla hissarna har ersatts med nya, driftsäkra hissar med modern teknik och hisskorgar i klassisk stil som harmonierar med fastigheten. Investeringen uppgick till cirka 1,5 miljoner kronor och säkerställer stabil drift under lång tid framöver.

Vid en extra stämma den 13 november beslutades med två tredjedels majoritet att möjliggöra byggnation av balkonger mot gården i lägenheter med fönster som vetter mot gården (19 lägenheter) med undantag av våningarna högst upp som har fönster på taket i enlighet med Fästab AB:s offert och förslag. Projektet kommer att finansieras fullt ut av de medlemmar som väljer att bygga, och ansökningar om bygglov och godkännande av stämmans beslut har skickats in till Stadsbyggnadskontoret respektive Hyresnämnden. Två medlemmar röstade emot projektet. Vid en tidigare enkät hade tre bostadsrättshavare motsatt sig projektet, 20 godkänt det och 14 hade visat preliminärt intresse.

Ett nytt avtal med Telia har tecknats, vilket innebär att bredbandshastigheten höjs från 100/100 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s utan kostnadsökning.

Fastigheten har även genomgått förebyggande åtgärder mot skadedjur. Sanering har genomförts, skador har åtgärdats och förebyggande insatser har vidtagits för att säkra fastigheten långsiktigt.

Under sommaren renoverades tre stammar. Arbetet visade på behovet av fortsatta åtgärder, och föreningen har nu en tydlig plan att successivt renovera resterande stammar i en hållbar takt om cirka tre per år. Investeringen i årets stamrenovering uppgick till cirka 1,9 miljoner kronor.

Under perioden har styrelsen godkänt fem överlåtelse, föregående år var det tre överlåtelse. Föreningen har 45 medlemmar.

Föreningens ekonomi

För att möta ökade kostnader och genomföra nödvändiga investeringar har årsavgiften höjts med 15 procent från den 1 juli 2025 och med ytterligare 15 procent från årsskiftet 2025/26. Detta skapar förutsättningar för att genomföra den långsiktiga underhållsplanen och samtidigt begränsa framtida upplåning

Föreningen står inför fortsatt stamrenovering (10-12 stammar kvar), med en beräknad total investering om 6-7 miljoner kronor. Samtidigt har kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp ökat generellt i samhället. Även räntekostnaderna påverkas i takt med att lån läggs om till dagens räntenivåer. Trots detta visar jämförande statistik att föreningens avgiftsnivåer fortsatt ligger relativt väl i nivå med genomsnittet i Stockholm.

QUM
A-L

Under 2025 har föreningen tagit upp nya lån om totalt 2,7 miljoner kronor för att finansiera hissbytet och den påbörjade stamreoveringen - investeringar som stärker fastighetens långsiktiga värde och funktion. Sammantaget står föreningen väl rustad med en tydlig plan för både underhåll och ekonomi, vilket ger goda förutsättningar inför kommande år.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	542	529	516
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 821	3 754	3 754	4 070
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 504	4 286	4 286	4 647
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	156	233	188
Räntekänslighet (%)	9	8	8	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	56	60	60
Värme per kvm bostadsyta (kr/kvm)	237	241	214	188
Vatten per kvm bostadsyta (kr/kvm)	48	53	44	32
El per kvm bostadsyta (kr/kvm)	19	18	19	28
Renhållning per kvm bostadsyta (kr/kvm)	43	40	35	24

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 092 896	5 795 540	475 418	-4 983 184	-311 545	2 069 125
Uppskrivning av markvärde		3 000 000				3 000 000
Disposition av föregående års resultat:			310 386	-621 931	311 545	0
Årets resultat					258 823	258 823
Belopp vid årets utgång	1 092 896	8 795 540	785 804	-5 605 115	258 823	5 327 948

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 819 311
årets vinst	258 823
	-4 560 488

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	305 037
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-305 037
i ny räkning överföres	-4 560 488
	-4 560 488

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


A. I.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 272 846	2 125 416
Övriga intäkter		29 540	16 150
		2 302 386	2 141 566
Rörelsens kostnader	3, 4		
Driftskostnader		-1 475 212	-2 008 857
Övriga kostnader		-115 167	-108 740
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-170 906	-132 222
		-1 761 285	-2 249 819
Rörelseresultat		541 101	-108 253
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 935	34 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 215	-237 323
		-282 280	-203 291
Resultat efter finansiella poster		258 821	-311 544
Resultat före skatt		258 821	-311 544
Årets resultat		258 823	-311 545


A.6

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Servitut	6	620 298	627 347
		620 298	627 347

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	16 448 681	9 847 667
Inventarier	8	11 298	16 946
Investeringar byggnad		0	424 081
		16 459 979	10 288 694

Summa anläggningstillgångar

17 080 277

10 916 041

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	66 908	36 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 179	92 068
		141 087	128 984

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 082 282

1 396 203

1 223 369

1 525 187

SUMMA TILLGÅNGAR

18 303 646

12 441 228


A.L

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 092 896	1 092 896
Uppskrivningsfond	11	8 795 540	5 795 540
Yttre reparationsfond	12	785 804	475 418
		10 674 240	7 363 854
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 605 115	-4 983 184
Årets resultat		258 823	-311 545
		-5 346 292	-5 294 729
Summa eget kapital		5 327 948	2 069 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13		
	14	7 300 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		7 300 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 900 000	0
Leverantörsskulder		117 421	277 128
Aktuella skatteskulder		10 045	7 135
Övriga skulder	15	117 604	119 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	530 628	468 436
Summa kortfristiga skulder		5 675 698	872 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 303 646	12 441 228


A.C

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		541 102	-108 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		170 906	132 222
Erhållen ränta		15 935	34 032
Erlagd ränta		-297 574	-218 392
Betald inkomstskatt		-2 285	-957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		428 084	-161 348
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 711	-26 620
Förändring av leverantörsskulder		-159 707	181 983
Förändring av kortfristiga skulder		64 553	28 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten		321 219	22 428
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 335 140	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 335 140	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 700 000	0
Årets kassaflöde		-313 921	22 428
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 396 203	1 373 776
Likvida medel vid årets slut		1 082 282	1 396 204

AL
AL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar..

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Då det är första året som vi har K3 har inte samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,39 % av kvarvarande anskaffningsvärdet.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)


A.L

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter Bostäder	1 322 366	1 200 820
Hyror lokaler	884 112	869 297
Värmeintäkter	66 368	55 298
	2 272 846	2 125 415

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv & bredband.

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2025	2024
Städning	100 728	70 803
Kabel-TV	78 167	68 884
Värme	525 300	535 242
El	42 825	40 258
Vatten och avlopp	106 655	118 498
Övrig sophämtning	15 618	21 889
Sophämtning	80 655	65 944
Snöröjning	14 228	13 792
Reparationer och underhåll	260 501	736 882
Fastighetsskatt	115 062	110 260
Fastighetsförsäkring	58 593	53 527
Fastighetsskötsel fast arvode	54 698	50 972
Fastighetsskötsel löpande	0	6 859
Hiss	11 997	97 366
Förbrukningsinventarier	0	1 347
Förbrukningsmaterial	5 196	13 673
Sotning	4 989	0
Gården	0	2 661
	1 475 212	2 008 857

ELM
A.L

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	62 272	57 066
Kostnader styrelse	13 137	12 140
Kostnader stämma & städdag	10 972	9 703
Övriga förvaltningskostnader	23 013	17 650
Föreningsavgift	5 773	5 681
Konsultarvoden	0	6 500
	115 167	108 740

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Servitut

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	704 886	704 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 886	704 886
Ingående avskrivningar	-77 539	-70 490
Årets avskrivningar	-7 049	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 588	-77 539
Utgående redovisat värde	620 298	627 347

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 506 754	5 506 754
Ingående anskaffningsvärden mark	7 000 000	7 000 000
Inköp (relining & nya hissar)	3 335 142	0
Uppskrivning mark	3 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 841 896	12 506 754
Ingående avskrivningar	-2 235 006	-2 115 481
Årets avskrivningar	-158 209	-119 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 393 215	-2 235 006
Utgående redovisat värde	16 448 681	10 271 748
Taxeringsvärden byggnader	31 270 000	31 270 000
Taxeringsvärden mark	72 192 000	72 192 000
	103 462 000	103 462 000
Bokfört värde byggnader	6 448 681	3 271 748
Bokfört värde mark	10 000 000	7 000 000
	16 448 681	10 271 748


A.L

Not 8 Maskiner & inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	173 643	173 643
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 643	173 643
Ingående avskrivningar	-156 697	-151 049
Årets avskrivningar	-5 648	-5 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 345	-156 697
Utgående redovisat värde	11 298	16 946

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 405	32 012
Momsfordran	2 003	0
Övriga fordringar	32 500	4 904
	66 908	36 916

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Trygg-Hansa	46 528	43 083
All in Accounting AB	16 544	14 951
Telia	0	5 740
Takskottning	7 236	6 992
Hissen AB	3 405	3 693
Fortnox	466	375
Cemi AB	0	12 744
One.com	0	4 490
	74 179	92 068

Not 11 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	5 795 540	5 795 540
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	3 000 000	0
Belopp vid årets utgång	8 795 540	5 795 540

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	475 418	325 032
Årets avsättning	310 386	310 386
För periodiskt underhåll av fastigheten har tagits i anspråk	0	-160 000
	785 804	475 418

ELM
Ail

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 200 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 300 000	9 500 000
	7 300 000	9 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 900 000	0
	4 900 000	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 428665	0,78	2026-06-30	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek 412009	1,11	2029-03-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 581002	4,0	2027-04-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 785222	3,34	2030-04-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek 521892	3,05	2026-04-02	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek 804712	3,12	2028-06-01	1 200 000	0
Stadshypotek 822887	2,90	2026-02-25	1 500 000	0
			12 200 000	9 500 000

Fem av lånen löper med bunden ränta, två av lånen löper med 3 månaders ränta. Ett av de bundna lånen ska läggas om under år 2026. Lånen löper idag utan amortering.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Deposition Så snygg Hundsalong	35 601	35 601
Deposition Y & G Salong AB	15 973	15 973
Stifanos Amelework	66 030	66 030
Övriga skulder styrelsen	0	1 800
	117 604	119 404

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader	106 653	116 236
Upplupna utgiftsräntor	31 303	30 662
Förutbetalda avgifter och hyror	392 672	321 537
	530 628	468 435

LM
A.L

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 200 000 12 200 000	9 500 000 9 500 000

Årsredovisningen beslutades 2026-02-27

Stockholm,



Thomas Olofsson
Ordförande
2026-03-10



Axel Landberg
2026-03-10



Elisabeth Mogard
2026-03-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04-08

Lars-Åke Johansson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf PÄRONET 3

Organisationsnummer 716416-4001

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Päronet 3 för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar/bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2026-04-05

Lars-Åke Johansson
Revisor

