



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hövitsmannen 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. 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. 17</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hövitsmannen 3	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 18 bostadsrätter om totalt 1 903 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 903 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulf Grunander	Ordförande
Jonas Lennart Isidor Kullgren	Suppleant
Margareta Hélène Mönnich Börjeson	Suppleant
David Erlich	Styrelseledamot
Linn Maria Söderblom	Styrelseledamot
Louis Johnson	Styrelseledamot
Patrik Ingvar Borgkvist	Styrelseledamot

### Valberedning

Lars Hansson

### Firmateckning

Två i förening. Styrelseordförande och en styrelsemedlem.

### Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

**2006** ● Nya balkonger - 4 st på innergård, klara dec 2006

**2007** ● Rörstambyte - Klart 2007  
Elstambyte - Klart 2007  
Omputsning av fasad - Klart 2007  
Renovering av balkonger - Klart 2007  
Badrumsrenoveringar - Klart 2007

**2008** ● Säkerhetsdörrar - Klart 2008

**2008-2009** ● Målning av trapphus - utfört 2008/2009

### Planerade underhåll

**2026** ● Stamspolning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sbc
Elavtal, el och nät	E.ON
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa Försäkring
Fastighetsskötsel	Hansson Lars i Skåne AB
Fjärrvärme	E.ON
Kabeltv och bredband	Tele2

### Övrig verksamhetsinformation

Enligt styrelsebeslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%. Vidare justerades hyresavgifterna för 1 hyreslägenhet med cirka 3%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 480 772	1 448 015	1 437 230	1 359 205
Resultat efter fin. poster	-302 867	-429 765	-466 870	208 206
Soliditet (%)	53	54	54	54
Yttre fond	5 617 950	5 186 950	4 755 950	4 687 200
Taxeringsvärde	43 400 000	40 400 000	40 400 000	40 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	677	717	679
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	88,9	86,2	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 645	8 701	8 756	8 812
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 145	8 198	8 250	8 303
Sparande / kvm totalyta, kr	-9	-76	212	276
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	83	83	77
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	141	135	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	35	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	258	251	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	3,55	0,66	0,63
Räntekänslighet (%)	11,67	11,79	12,24	13,02

**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 el (totalt 80 660 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Årets resultat är en förlust om 302 867 kr. Denna förlust har belastats med avskrivningar om 285 672 kr. Då dessa avskrivningar icke påverkar Brf:s likviditet är det styrelsens slutsats att föreningen har en stabil kassa. Likvida medel per utgången av 2025 uppgår till 856 796, vilket framgår av not 12. Framtida avgiftshöjningar inte går att utesluta.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 711 819	-	-	16 711 819
Upplåtelseavgifter	1 594 243	-	-	1 594 243
Fond, yttre underhåll	5 186 950	-	431 000	5 617 950
Balanserat resultat	-4 739 422	-429 765	-431 000	-5 600 186
Årets resultat	-429 765	429 765	-302 867	-302 867
<b>Eget kapital</b>	<b>18 323 826</b>	<b>0</b>	<b>-302 867</b>	<b>18 020 959</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 169 186
Årets resultat	-302 867
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-431 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 903 053</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 903 053</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	1 480 773	1 448 015
Övriga rörelseintäkter	3	2 621	98
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 483 394</b>	<b>1 448 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-922 530	-899 303
Övriga externa kostnader	8	-120 874	-151 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 672	-285 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 329 076</b>	<b>-1 336 521</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>154 317</b>	<b>111 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 000	17 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-463 184	-558 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-457 184</b>	<b>-541 357</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-302 867</b>	<b>-429 765</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-302 867</b>	<b>-429 765</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	32 852 898	33 138 570
Maskiner och inventarier	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 852 898</b>	<b>33 138 570</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 852 898</b>	<b>33 138 570</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 031	6 813
Övriga fordringar	12	863 636	1 027 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 101	54 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>935 768</b>	<b>1 088 594</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 327
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 327</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>935 768</b>	<b>1 089 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 788 666</b>	<b>34 228 491</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 306 062	18 306 062
Fond för yttre underhåll		5 617 950	5 186 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 924 012</b>	<b>23 493 012</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 600 186	-4 739 422
Årets resultat		-302 867	-429 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 903 053</b>	<b>-5 169 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 020 959</b>	<b>18 323 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 500 000	15 600 000
Leverantörsskulder		55 339	92 757
Skatteskulder		2 989	4 286
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 379	208 655
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 767 707</b>	<b>15 904 666</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 788 666</b>	<b>34 228 491</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>154 317</b>	<b>111 593</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	285 672	285 672
	<b>439 989</b>	<b>397 265</b>
Erhållen ränta	6 000	17 122
Erlagd ränta	-463 875	-552 991
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-17 886</b>	<b>-138 605</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 340	103 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 268	17 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-65 493</b>	<b>-18 447</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-165 493</b>	<b>-118 447</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 022 289</b>	<b>1 140 736</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>856 796</b>	<b>1 022 289</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hövitsmannen 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.

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, el, 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	0,90 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 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 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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	1 247 808	1 211 484
Hysesintäkter bostäder	154 500	150 000
El, moms	76 063	76 903
Pantsättningsavgift	0	5 157
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	931	294
Vidarefakturerade kostnader	0	1 313
Öres- och kronutjämning	1	-2
<b>Summa</b>	<b>1 480 773</b>	<b>1 448 015</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	98
Återbäring försäkringsbolag	2 621	0
<b>Summa</b>	<b>2 621</b>	<b>98</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 665	49 873
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 230	1 300
Besiktningar	0	43 625
Hissbesiktning	2 339	2 263
Myndighetstillsyn	12 493	24 143
Gemensamma utrymmen	0	1 899
Snöröjning/sandning	4 855	7 013
Serviceavtal	7 638	12 549
Serviceavtal, hissar	3 293	0
Förbrukningsmaterial	1 920	4 425
<b>Summa</b>	<b>86 433</b>	<b>147 089</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	8 775
Tvättstuga	61 712	48 183
Dörrar och lås/porttele	1 128	8 642
VVS	25 138	2 241
Ventilation	0	17 678
Elinstallationer	10 399	0
Hissar	3 293	8 556
Fasader	5 481	0
Vattenskada	70 221	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 826	1 413
<b>Summa</b>	<b>180 198</b>	<b>95 488</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	125 867	156 998
Uppvärmning	289 392	268 014
Vatten	73 341	66 570
Sophämtning/renhållning	25 497	28 886
<b>Summa</b>	<b>514 097</b>	<b>520 468</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 397	24 795
Kabel-TV	24 250	17 980
Bredband	58 399	62 513
Fastighetsskatt	32 756	30 970
<b>Summa</b>	<b>141 802</b>	<b>136 258</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 121	0
Tele- och datakommunikation	0	1 190
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	118
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	31 625
Styrelseomkostnader	0	13 005
Föreningskostnader	5 582	5 997
Förvaltningsarvode enl avtal	84 426	73 078
Överlåtelsekostnad	2 058	5 324
Pantsättningskostnad	0	7 741
Korttidsinventarier	0	1 661
Administration	3 667	4 931
Konsultkostnader	0	6 875
Övriga externa kostnader	895	0
<b>Summa</b>	<b>120 874</b>	<b>151 545</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	463 044	556 309
Dröjsmålsränta	139	2 118
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	52
<b>Summa</b>	<b>463 184</b>	<b>558 479</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 316 477	38 316 477
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>38 316 477</b>	<b>38 316 477</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 177 907	-4 892 235
Årets avskrivning	-285 672	-285 672
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 463 579</b>	<b>-5 177 907</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>32 852 898</b>	<b>33 138 570</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 881 193</i>	<i>11 881 193</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	19 000 000
<b>Summa</b>	<b>43 400 000</b>	<b>40 400 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	78 422	78 422
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>78 422</b>	<b>78 422</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-78 422	-78 422
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-78 422</b>	<b>-78 422</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	6 840	6 169
Transaktionskonto	145 797	157 902
Borgo räntekonto	710 999	863 060
<b>Summa</b>	<b>863 636</b>	<b>1 027 131</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 497	18 323
Förutbet försäkr premier	2 223	28 620
Förutbet kabel-TV	6 140	0
Förutbet bredband	14 567	119
Upplupna intäkter	7 674	7 588
<b>Summa</b>	<b>48 101</b>	<b>54 650</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,36 %	3 100 000	3 200 000
SEB	2026-12-28	2,36 %	6 400 000	6 400 000
SEB	2026-06-28	2,43 %	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>15 500 000</b>	<b>15 600 000</b>
Varav kortfristig del			15 500 000	15 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	157	0
Uppl kostn el	12 715	14 717
Uppl kostnad Värme	38 498	36 529
Uppl kostnad Extern revisor	23 500	23 500
Uppl kostn räntor	10 304	10 995
Uppl kostn vatten	6 271	5 930
Uppl kostnad Sophämtning	431	500
Förutbet hyror/avgifter	117 503	116 484
<b>Summa</b>	<b>209 379</b>	<b>208 655</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 740 000	16 740 000

## **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Enligt styrelsebeslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Malmö

---

David Erlich  
Styrelseledamot

---

Linn Maria Söderblom  
Styrelseledamot

---

Louis Johnson  
Styrelseledamot

---

Patrik Ingvar Borgkvist  
Styrelseledamot

---

Ulf Grunander  
Ordförande

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

---

Ernst & Young  
Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 11:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.04.2026 20:09

**DOCUMENT ID:**

BJLvpVBaWg

**ENVELOPE ID:**

HkHP6VBpZe-BJLvpVBaWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hövitsmannen 3, 769611-6776 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

9f2c2e9d2a2c0dc9ef2684ff7c42ad574d3bb7c95b80615d9b81805ff7515552858bb2164975b005ef439992168c9f076432ae9572a4a7d191875c6a093aae0a

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. LOUIS BANKA JOHNSON louis.johnson@med.lu.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:25 21.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.159.12
2. PATRIK INGVAR BORGKVIST patrik_borgkvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 06:20 22.04.2026 06:20	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.175.20
3. ULF GRUNANDER ulf.grunander@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:17 22.04.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.174.70
4. Linn Maria Söderblom linn.karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 15:07 21.04.2026 22:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.156.110.55
5. DAVID ERLICH david.erlich@erol.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:30 21.04.2026 21:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.5.92.191
6. KARIN SVENSSON karin.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:30 27.04.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.63

\* 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



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hövitsmannen 3, org. nr 769611-6776

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hövitsmannen 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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. Risker 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, förfalskning, 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 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.





**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hövitsmannen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande sätt.

### 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 11:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 21.04.2026 20:09

**DOCUMENT ID:**

ry8PaErpZe

**ENVELOPE ID:**

H1HP6NrTbl-ry8PaErpZe

**DOCUMENT NAME:**

25 Revisionsberättelse Hövitsmannen 3.pdf

2 pages

**SHA-512:**

7e5874b4eb8cd0ac3e63a6e7eb08155af1e1144947f4f6  
47f9ed7cf0078a7e24a8d42aa97dc1cd87882a4606544e  
2620e458ede4419c634f6b14f52c113dffe5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	27.04.2026 11:31	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.co m	Authenticated	27.04.2026 11:28	Low	IP: 94.254.63.63

\* 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