

Årsredovisning 2025

Brf Fanan 3

769620-9654



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fanan 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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-08 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Fanan 3	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB / Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 34 bostadsrätter om totalt 1 781 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Schmidt	Ordförande
Carl Viktor Chinthaka Johansson	Styrelseledamot
Justinas Smertinas	Styrelseledamot
Matias Gundemaro Alfieri	Styrelseledamot
Philip Svensson	Vice Ordförande

Valberedning

Kristina Flygare
Philip Svensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Installerat fastighetsnät för bredband.
- 2013** ● Installerat ny fjärrvärmecentral och ställdon.
Bytt samtliga radiatorventiler och termostater.
Bytt stamventiler i källaren.
- 2017** ● Renovering av källare, byggt källarförråd för lägenheterna.
- 2018** ● Balkonger: Restaurering, rostskydd och målning av samtliga balkongräcken.
Fönster- och fönsterdörrar: utvändig målning av samtliga fönster och fönsterdörrar mot gata och gård, nya tätninglister, justering av lås och beslag, putsning. Fönsterbleck: målning av fönsterbleck, beslag samt galler framför källarfönster.
Portgång: målning av väggar, tak och ståldörr.
Fasad: Tegel- och puts m.m. på gatufasader: omfogning av allt fasadtegel, omputsning och målning av putsfält, putsreparation och målning av sockel, fasadrengöring. Gjutna fasaddekorationer: spricklagning, omfogning, rengöring, ommålning. Krönklot: restaurering av klot på tegelpelare i gavlar och prydnadsgavlar. Plåt på prydnadsgavlar: rivning befintlig plåt och montage ny plåt. Reparation av trappa mot Möllevångsgatan. Gårdsfasader: rengöring, foglagning, ommålning. Brandgavel: omfogning av hela brandgaveln.
- 2018-2023** ● 6 nya vindslägenheter byggdes (lgh nr. 30-35) samt lägenhet nr. 28 omvandlades till etage. Byggnationen genomfördes av Kajbo AB.
- 2020** ● Brandskyddsåtgärder vid tvättstugan och i soprummet. Tvättstugan: monterat brandvarnare, pulversläckare och utrymningsarmaturer. I soprummet: montering av punktsläckare i taket.
- 2021** ● Förstärkning av bjälklaget på vinden.
Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan.
Postboxar monterade.
- 2022** ● OVK genomförd i samtliga lägenheter med självdragsventilation.
- 2024** ● Ny torktumlare installerad i tvättstugan.
- 2025** ● OVK genomförd i vindslägenheter med FTX-ventilation.

- 2025** ● Renoverat hyreslägenhet, lgh nr. 15: I köket målning av väggar, tak och köksluckor. I alla rum: målning av fönster.
Bytt avstängningsventiler på tappvattenledningarna i källaren.
Innergården: Införskaffat cykelställ samt nya grillar. Trädbeskärning, reducerat kronan på trädet.
Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan.
Monterat väderskydd på skorstenen mellan lgh 13 och 32: Plåtinklädnad samt monterat skorstenschuv.

Planerade underhåll

- 2026** ● Putsning/målning av väggar och golv i soprummet.
Målning av utsidan på fönster och balkongdörrar.
Putsning/målning av väggar och golv i tvättstuga, torkrum och källarkorridor vid tvättstugan.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling AB
Banktjänster	Swedbank AB
Banktjänster	SBAB Bank AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	E.ON Energilösningar AB
Elnät	E.ON Energidistribution AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Fastighetsservice, städning	Syd Ultra Service
Fjärrvärme	E.ON Energiinfrastruktur AB
Revision	Rävisor AB
Underhållsplanering	Riksbyggen ekonomisk förening
Utbildning och styrelserådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Vatten och avlopp, avfallshantering	VA SYD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10% från februari 2025, detta gjordes för att förbättra föreningens sparande.
Genomfört en sammanslagning av föreningens tre obundna lån för att kunna förhandla fram en lägre ränta.
Avsatt en del av föreningens sparkapital/kassa till ett placeringskonto på SBAB för att förbättra våra ränteintäkter.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Följande avtalsförändringar har genomförts för att sänka föreningens kostnader:
Avslutat bredbandsavtalet med Telenor och ordnat ett nytt avtal med Bredband2 från 1 december 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 107 851	1 937 904	1 634 624	-
Resultat efter fin. poster	78 652	-22 762	179 799	-
Soliditet (%)	47	46	46	-
Yttre fond	2 714 900	2 247 059	1 734 059	-
Taxeringsvärde	34 400 000	28 800 000	28 800 000	27 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 169	1 076	949	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	95,8	95	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 784	8 914	9086	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 517	8 643	8811	-
Sparande / kvm totalyta, kr	340	256	210	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	25	24	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	182	168	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	81	50	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	293	288	242	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,69	1,95	-
Räntekänslighet (%)	7,51	8,29	9,6	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 744 415	-	-	22 744 415
Upplåtelseavgifter	1 879 845	-	-	1 879 845
Fond, yttre underhåll	2 247 059	-	467 841	2 714 900
Balanserat resultat	-13 285 796	-22 763	-467 841	-13 776 400
Årets resultat	-22 763	22 763	78 652	78 652
Eget kapital	13 562 761	0	78 652	13 641 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 776 400
Årets resultat	78 652
Totalt	-13 697 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	678 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 750
Balanseras i ny räkning	-14 331 997
	-13 697 747

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 107 851	1 937 904
Övriga rörelseintäkter	3	134	-2
Summa rörelseintäkter		2 107 985	1 937 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-981 505	-821 374
Övriga externa kostnader	9	-100 870	-155 323
Personalkostnader	10	-85 171	-91 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 482	-478 649
Summa rörelsekostnader		-1 650 027	-1 546 637
RÖRELSERESULTAT		457 958	391 265
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 330	5 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-384 636	-419 292
Summa finansiella poster		-379 306	-414 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 652	-22 762
ÅRETS RESULTAT		78 652	-22 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 869 711	28 345 719
Maskiner och inventarier	13	110 748	48 495
Summa materiella anläggningstillgångar		27 980 459	28 394 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 980 459	28 394 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 237	22 491
Övriga fordringar	14	21 482	27 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 968	42 256
Summa kortfristiga fordringar		104 687	92 212
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 214 019	968 434
Summa kassa och bank		1 214 019	968 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 318 706	1 060 646
SUMMA TILLGÅNGAR		29 299 165	29 454 861

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 624 260	24 624 260
Fond för yttre underhåll		2 714 900	2 247 059
Summa bundet eget kapital		27 339 160	26 871 319
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 776 400	-13 285 796
Årets resultat		78 652	-22 763
Summa ansamlad förlust		-13 697 747	-13 308 559
SUMMA EGET KAPITAL		13 641 413	13 562 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 428 425	3 428 425
Summa långfristiga skulder		3 428 425	3 428 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 741 000	11 965 440
Leverantörsskulder		125 964	68 873
Skatteskulder		4 504	10 839
Övriga kortfristiga skulder		0	12 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	357 859	405 867
Summa kortfristiga skulder		12 229 327	12 463 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 299 165	29 454 861

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	457 958	391 265
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	482 482	478 649
	940 440	869 914
Erhållen ränta	129	5 265
Erlagd ränta	-410 359	-399 095
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	530 210	476 084
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 274	1 687
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 815	62 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	538 751	539 857
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 727	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 727	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	48 440	0
Amortering av lån	-272 880	-280 245
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-224 440	-280 245
ÅRETS KASSAFLÖDE	245 584	259 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	968 434	708 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 214 019	968 434

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fanan 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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:

Stomme och grund	1,27 %
Stamledningar VA	3,87 %
Stamledningar Värme	10,32 %
El	7,94 %
Byggnad	7,94 - 9,84 %
Yttertak	2,84 %
Fasader	2,21 %
Fönster	6,32 %
Ventilation	4,13 %
Balkonger	2,92 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 956 341	1 790 811
Hysesintäkter, bostäder	75 122	60 732
Intäkter internet	62 337	65 340
Övriga intäkter	6 737	0
Pantförskrivningsavgift	2 940	5 730
Överlåtelseavgift	2 940	7 165
Andrahandsuthyrning	1 434	8 126
Summa	2 107 851	1 937 904

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga intäkter	135	0
Summa	134	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 000	81 250
Städning	0	2 200
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	14 352	-20 310
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 250	0
Besiktning och service	0	8 596
Trädgårdsarbete	11 031	3 724
Yttre skötsel	625	0
Summa	107 258	75 460

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	119 607	27 802
Summa	119 607	27 802

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll tak	43 750	0
Summa	43 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	46 751	43 841
Uppvärmning	352 740	324 261
Vatten	122 488	144 771
Sophämtning	22 942	31 827
Summa	544 921	544 700

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 807	35 609
Kabel-TV	67 822	71 219
Fastighetsskatt	60 340	57 050
Korr. fastighetsskatt	0	9 534
Summa	165 969	173 412

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 086	970
Övriga förvaltningskostnader	4 695	5 349
Revisionsarvoden	14 038	38 100
Ekonomisk förvaltning	40 844	43 751
Tidigare förvaltning	0	19 162
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 882	14 178
Överlåtelsekostnad	2 940	7 165
Pantsättningskostnad	2 940	5 730
Konsultkostnader	0	11 250
Serv.avg branschorg.	5 020	5 020
Bankkostnader	4 425	4 648
Summa	100 870	155 323

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 917	69 000
Sociala avgifter	19 554	22 292
Övriga personalkostnader	1 700	0
Summa	85 171	91 292

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	384 349	417 463
Övriga räntekostnader	287	1 829
Summa	384 636	419 292

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 037 171	32 037 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 037 171	32 037 171
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 691 452	-3 215 839
Årets avskrivning	-476 008	-475 613
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 167 460	-3 691 452
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 869 711	28 345 719
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 656 090</i>	<i>8 656 090</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	10 600 000
Summa	34 400 000	28 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 625	60 625
Årets inköp	68 727	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 352	60 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 130	-9 094
Årets avskrivning	-6 474	-3 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 604	-12 130
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 748	48 495

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 052	24 786
Övriga fordringar	2 430	2 679
Summa	21 482	27 465

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 783	8 608
Försäkringspremier	12 961	11 887
Kabel-TV	10 324	11 550
Förvaltning	10 699	10 211
Inkomsträntor	5 201	0
Summa	51 968	42 256

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-11-28	3,26 %		3 045 440
Swedbank Hypotek AB	2025-08-28	3,24 %		5 540 000
Swedbank Hypotek AB	2027-08-25	1,25 %	3 428 425	3 428 425
Swedbank Hypotek AB	2025-12-28	3,18 %		3 380 000
Swedbank Hypotek AB	2026-05-28	2,42 %	11 741 000	
Summa			15 169 425	15 393 865
Varav kortfristig del			11 741 000	11 965 440

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 669 425 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	6 250	6 250
El	3 965	4 158
Uppvärmning	45 708	43 888
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	25 000
Utgiftsräntor	29 943	55 666
Vatten	10 255	9 817
Löner	34 711	65 000
Uppl kostn renhållningsavg	420	2 256
Sociala avgifter	10 990	21 035
Förutbetalda avgifter/hyror	178 142	160 322
Beräknat revisionsarvode	12 475	12 475
Summa	357 859	405 867

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 210 000	17 210 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% från januari 2026, detta gjordes för att förbättra föreningens sparande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-16.

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

Malmö kommun

Christian Schmidt
Ordförande

Philip Svensson
Vice Ordförande

Carl Viktor Chinthaka Johansson
Styrelseledamot

Justinas Smertinas
Styrelseledamot

Matias Gundemaro Alfieri
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 20:01

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 18.05.2026 09:58

DOCUMENT ID:

ByOjIHu1Me

ENVELOPE ID:

rk_oUBuJGx-ByOjIHu1Me

DOCUMENT NAME:

Brf Fanan 3, 769620-9654 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

40ef94820f796ba0ecd4f8ac13153561564cecaa963cb0
2c417f90c3c0db1cc2d94077d9738431759702da0e95c2
73b738971d7cddeb5619c98a283f6758b7c2

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. JUSTINAS SMERTINAS justinas.smertinas@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:18 18.05.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.204.238
2. PHILIP SVENSSON philipsvensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:47 18.05.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.167
3. CHRISTIAN SCHMIDT cs12345@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:44 18.05.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 89.37.63.73
4. PABLO MATIAS GUNDEM ARO ALFIERI matias@kajbo.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:41 19.05.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
5. CARL VIKTOR CHINTHAKA JOHANSSON viktor_johanson@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:40 20.05.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.41.145
6. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:01 20.05.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan 3,
769620-9654**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Fanan 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 20:01

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 18.05.2026 09:58

DOCUMENT ID:

BybuoUSOyGI

ENVELOPE ID:

H1OoLHu1fe-BybuoUSOyGI

DOCUMENT NAME:

RB Fanan 3.pdf

2 pages

SHA-512:

526cc3543b79f5dbf7c65b478dd0165d3339c1775fbaaa
1fa6ef67370af92f407a82e9e4776405345b0df7a574938
befa80655005585095e6c432225ed431968

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN	Signed	20.05.2026 20:01	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	20.05.2026 20:00	Low	IP: 2.248.149.247

* 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