



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skansen 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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

Bostadsrättsföreningen Skansen 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-18 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
Skansen 3	2007	Malmö

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 873 kvm och 1 lokal om 15 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 087 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabet Bellander	Ordförande
André Carlström	Styrelseledamot
Henrik Benn Bremberg	Styrelseledamot
Magnus Östergren	Styrelseledamot
Johanna Lassvik	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young
Henrik Gyllstad Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025. Det totala underhållsbehovet under denna period uppgår enligt planen till 52 713 500 kr, vilket uppgår till en genomsnittlig årlig kostnad om 1 054 270 kr.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2019 | ● Utbyte av föreningens hiss
Utbyte av internet switchar
6 laddplatser i garaget uppförda - Föreningen fick bidrag från Klimatklivet beviljat |
| 2021 | ● Renovering och åtgärdande av fasadsprickor - Värst utsatta ytor åtgärdades i enlighet med en rapport från en teknisk konsult
Ytterligare 10 laddplatser i garaget uppförda - Föreningen fick bidrag från Klimatklivet beviljat |
| 2024 | ● Installation av resterande 34 laddboxar, 17 platser att få en installerad laddmöjlighet, övriga 17 platser förbereds endast med tanken att laddboxarna installeras först om några år när behovet finns.
Byte av passersystem |

Avtal med leverantörer

Installation av ett nytt porttelefon-/inpasseringssystem	Safe Team
Installation av laddboxar	IC Gruppen/Mer Sweden

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Kompassen, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar sopsug, kvartersmarkytor, dagvatten samt belysning.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under 2025 med hjälp av SBC upprättat en 50-årig underhållsplan samt tecknat avtal om teknisk förvaltning med SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 086 890	3 056 136	2 933 284	2 800 969
Resultat efter fin. poster	-612 868	-542 721	-469 936	-122 059
Soliditet (%)	76	76	76	77
Yttre fond	2 101 614	1 144 127	678 424	299 903
Taxeringsvärde	94 840 000	86 831 000	86 831 000	86 831 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	858	829	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,5	80,6	776	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 792	8 861	8 896	8 896
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 178	8 815	8 850	8 896
Sparande / kvm totalyta, kr	103	103	94	248
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	115	116	146
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	150	126	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	44	49	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	309	291	302
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	4,29	4,16	-
Räntekänslighet (%)	10,04	10,31	10,73	-

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 220 078 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 förlust beror på stora avskrivningar på vår fastighet. Avskrivningarna påverkar inte kassaflödet.

Föreningen har haft ett positivt kassaflöde under året dvs vi har mer pengar på vårt konto i slutet av året än i början av året.

Vi har en hög likviditet på vårt konto överstigande 1,6 miljoner vilket ger en trygghet för oförutsedda utgifter.

På basis av detta behöver inga åtgärder vidtas. Framtida avgiftshöjning kan inte uteslutas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	88 629 351	-	-	88 629 351
Fond, yttre underhåll	1 144 127	-96 783	1 054 270	2 101 614
Balanserat resultat	-5 031 328	-445 938	-1 054 270	-6 531 536
Årets resultat	-542 721	542 721	-612 868	-612 868
Eget kapital	84 199 429	0	-612 868	83 586 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 477 266
Årets resultat	-612 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 054 270
Totalt	-7 144 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	275 275
Balanseras i ny räkning	-6 869 130

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	3 086 890	3 056 136
Summa rörelseintäkter		3 086 890	3 056 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 836 070	-1 469 972
Övriga externa kostnader	8	-236 766	-197 843
Personalkostnader	9	-154 703	-114 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-759 332	-742 092
Summa rörelsekostnader		-2 986 871	-2 524 745
RÖRELSERESULTAT		100 019	531 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 195	19 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-722 082	-1 093 444
Summa finansiella poster		-712 887	-1 074 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-612 868	-542 721
ÅRETS RESULTAT		-612 868	-542 721

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	107 278 342	108 020 434
Maskiner och inventarier	12, 13	189 594	577 292
Summa materiella anläggningstillgångar		107 467 936	108 597 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 467 936	108 597 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 420	18 168
Övriga fordringar	14	1 785 170	1 360 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	190 917	136 005
Summa kortfristiga fordringar		1 985 507	1 514 961
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	121 163
Summa kassa och bank		0	121 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 985 507	1 636 124
SUMMA TILLGÅNGAR		109 453 442	110 233 849

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 629 351	88 629 351
Fond för yttre underhåll		2 101 614	1 144 127
Summa bundet eget kapital		90 730 965	89 773 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 531 536	-5 031 328
Årets resultat		-612 868	-542 721
Summa fritt eget kapital		-7 144 405	-5 574 049
SUMMA EGET KAPITAL		83 586 560	84 199 429
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 250 000	25 450 000
Leverantörsskulder		109 964	86 109
Övriga kortfristiga skulder		52 218	38 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	454 700	459 370
Summa kortfristiga skulder		25 866 882	26 034 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 453 442	110 233 849

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 019	531 391
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	759 332	742 092
	859 351	1 273 483
Erhållen ränta	9 195	19 331
Erlagd ränta	-739 763	-1 111 528
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 783	181 287
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 058	-70 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 142	85 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 867	196 759
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	370 458	-577 292
Kassaflöde från investeringsverksamheten	370 458	-577 292
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	952
Amortering av lån	-200 000	-100 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	207 325	-480 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 424 061	1 904 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 631 386	1 424 061

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skansen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	0,82 %
Okänt konto: 1230	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. 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	1 794 216	1 794 216
Hysesintäkter lokaler	15 000	14 600
Hysesintäkter garage	280 800	285 600
Hysesintäkter garage, moms	208 000	200 800
Hysesintäkter p-plats	0	3 200
Bredband	159 528	159 528
El, moms	220 078	174 345
Elintäkter laddstolpe	18 600	16 800
Elintäkter laddstolpe moms	39 300	39 300
Uppvärmning	335 628	335 628
Påminnelseavgift	2 040	2 160
Pantsättningsavgift	2 352	8 022
Överlåtelseavgift	7 350	16 716
Administrativ avgift	784	441
Andrahandsuthyrning	3 218	4 780
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	3 086 890	3 056 136

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 294	1 300
Besiktningar	9 404	0
Hissbesiktning	6 520	3 155
Bevakning	3 506	0
Gårdkostnader	0	1 731
Gemensamma utrymmen	229	490
Garage/parkering	29 021	19 872
Snöröjning/sandning	17 347	19 825
Serviceavtal	30 564	39 923
Serviceavtal, hissar	2 196	0
Fordon	0	1 857
Förbrukningsmaterial	868	1 117
Summa	100 949	89 270

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	1 919
Sophantering/återvinning	33 404	1 060
Dörrar och lås/porttele	3 111	24 534
VVS	12 970	12 824
Ventilation	12 978	0
Elinstallationer	6 066	10 764
Garage/parkering	5 073	0
Vattenskada	18 672	0
Skador/klotter/skadegörelse	17 014	0
Summa	109 288	51 101

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	64 775	96 783
Mark/gård/utemiljö	210 500	0
Summa	275 275	96 783

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	336 325	330 772
Uppvärmning	398 295	431 667
Vatten	153 456	128 306
Sophämtning/renhållning	-15 320	-13 243
Grovsopor	13 208	0
Summa	885 964	877 502

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 749	0
Bredband	159 528	146 234
Samfällighetsavgifter	147 613	97 792
Fastighetsskatt	117 704	111 290
Summa	464 594	355 316

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	3 690
Tele- och datakommunikation	2 845	2 072
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 834	6 229
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	289
Revisionsarvoden extern revisor	27 950	26 875
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	3 000
Styrelseomkostnader	4 436	3 999
Fritids och trivselkostnader	688	2 598
Föreningskostnader	6 260	3 410
Förvaltningsarvode enl avtal	108 742	106 164
Överlåtelsekostnad	10 291	16 048
Pantsättningskostnad	3 528	12 900
Administration	7 235	3 694
Konsultkostnader	48 625	6 875
Summa	236 766	197 843

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 000	85 950
Arbetsgivaravgifter	37 703	28 888
Summa	154 703	114 838

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	721 953	1 093 444
Dröjsmålsränta	129	0
Summa	722 082	1 093 444

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 395 964	117 395 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 395 964	117 395 964
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 375 530	-8 633 438
Årets avskrivning	-742 092	-742 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 117 622	-9 375 530
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 278 342	108 020 434
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 897 655</i>	<i>26 897 655</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 840 000	62 631 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	24 200 000
Summa	94 840 000	86 831 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	577 292	0
Årets inköp	-370 458	577 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	206 834	577 292
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-17 240	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 240	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 594	577 292

NOT 13, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	577 292	0
Årets investeringar	0	577 292
Omfört till Byggnad	-577 292	0
Summa pågående arbeten	0	577 292

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	112 175	9 867
Skattefordringar	41 609	48 023
Transaktionskonto	573 910	460 756
Borgo räntekonto	1 057 476	842 141
Summa	1 785 170	1 360 788

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	47 406	38 584
Förutbet försäkr premier	42 381	39 749
Förutbet bredband	13 294	13 294
Upplupna intäkter	87 836	44 378
Summa	190 917	136 005

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,42 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2026-10-28	2,36 %	4 745 000	4 845 000
SEB	2026-03-28	2,93 %	6 825 000	6 925 000
SEB	2026-05-28	2,70 %	6 680 000	6 680 000
Summa			25 250 000	25 450 000
Varav kortfristig del			25 250 000	25 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 250 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 806	236
Uppl kostn el	34 580	35 381
Uppl kostnad Värme	53 757	47 986
Uppl kostn räntor	3 747	21 428
Uppl kostn vatten	13 325	12 738
Uppl kostnad Sophämtning	-3 477	-3 468
Uppl kostnad arvoden	81 143	81 143
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 495	25 495
Förutbet hyror/avgifter	237 324	238 431
Summa	454 700	459 370

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Malmö

Elisabet Bellander
Ordförande

André Carlström
Styrelseledamot

Henrik Benn Bremberg
Styrelseledamot

Magnus Östergren
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Henrik Gyllstad
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 20:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 18:28

DOCUMENT ID:

BkwmZwoJMe

ENVELOPE ID:

HyvQWvokMg-BkwmZwoJMe

DOCUMENT NAME:

Brf Skansen 3, 769615-8208 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a9bc7e9bd69be23aae2950d3894a0849d6d012e756b0ae99f7b27ca8073408e0e435eb57056d1461586bceff695700a09bd0d01fdb9cce1d77017d4bccf9c826

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. Elisabet Bellander elisabet.bellander@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:32 20.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.219.49
2. BENGT MAGNUS ÖSTERGREN magnus.ostergren72@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:54 20.05.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.156.143
3. Henrik Benn Bremberg bremberg76@msn.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:55 21.05.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.170
4. André Christoffer Carlström andre.carlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:08 20.05.2026 22:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.74.135
5. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:40 25.05.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.42.226
6. CARL HENRIK GYLLSTAD henrik.gyllstad@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 20:11 25.05.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.242.2

* 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