



Välkommen till årsredovisningen för SKF:s Anställdas Brf nr 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. 18

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 ska ha till ändamål att äga och förvalta bostadsfastighet i Göteborg åt sina medlemmar samt upplåta bostäder och lokaler under nyttjande för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1950-08-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-25 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
Källtorp 101:1	1947	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2066.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 4 767 kvm och 3 lokaler om 228 kvm samt 10 garage om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 115 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olle Dahlgvist	Ordförande
Håkan Persson	Styrelseledamot och vice ordförande
Anders Sjölander	Styrelseledamot
Anne Lind	Styrelseledamot
Eva Henningsson	Styrelseledamot
Lisa Fjellström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fiola Rexhepi	Revisor	Borevision
Carina Westlund Myren	Revisorssuppleant	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Byte av entrédörrar
● Byte av belysning i trapphus
● Målning av trapphus
● Kontroll av system för nyckelbrickor
● Spolning av brunnar
- 2020** ● Ny fog och impregnering av gavel Bromeliusgatan 14 A - Akut åtgärd på grund av vattenläcka
- 2023** ● Byte av fönster
● Byte av stuprör och hängrännor
● Byte torkrumsaggregat
- 2024** ● Delvis relining av avloppsstam från lokalen på Bromeliusgatan 14A
- 2025** ● Byte av låssystem, vi har installerat I Loq
● Komplettering av befintliga sophus, nya sophus för källsortering

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadarbeten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Blomst Snickeri & Fastighetsservice AB
Kollektivt bredband, fr.o.m. oktober	Bahnhof
Kollektivt bredband, t.o.m. september	Telenor
Snöröjning	Blomst Snickeri & Fastighetsservice AB
Städning trappor	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har styrelsen installerat nya armaturer i tvättstuga och torkrum. Under hösten har hela fastigheten fått nya lås, vi har installerat lås från I Loq. Uppdateringen av låssystemet har genomförts eftersom det tidigare låssystemet inte längre gick att förnya. Föreningen har även förberett för kommande krav att ta hand om sopsorteringen genom att placera ut nya sopskåp. Föreningen är genom lagkrav ålagd att tillhandahålla sopsortering från 1 januari 2027. Föreningen har bytt revisor till Borevision för verksamhetsår 2025. Styrelsen har förtydligat reglerna för parkering och garage och påbörjat arbetet med att förtydliga vilka uppgifter som åligger varje medlem att ta hand om i fastigheten. Under 2025 har föreningen genomfört en fristående besiktning av fastigheten. Besiktningen utfördes av extern part från SBC i syfte att få en oberoende bedömning av fastighetens skick samt identifiera eventuella framtida underhållsbehov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 7,5% från 1 mars 2025. Under hösten 2025 har en underhållsplan tagits fram av SBC, i ett system som heter Planima. Föreningen har ca 11 500 000 kronor i lån, hälften rörligt, hälften bundet. Från 1 november 2025 är endast lånet på 4 000 000 kronor bundet.

Förändringar i avtal

Föreningen har fått beslut om nytt tomträttsavtal. Tomträtten höjdes med 82,6 % till 752 400 kronor per år från 3 december 2026. Avtalet gäller i 10 år. Styrelsen har undersökt möjligheten att köpa loss marken som fastigheten står på men fått nej från Göteborgs kommun. Efter det att Makashi lämnade lokalen på Bromeliusgatan 14 den 1 januari 2015 stod den tom fram till 15 maj 2025 då Sofie Nilsson flyttade in. Hon sålde ekologisk schampo och tvål samt hantverk. Hon sa upp sitt kontrakt under sensommaren. Från 1 november hyrs lokalen av Enzo Goessens Levera. Han driver tatuerarstudio och är konstnär. Från 1 augusti 2025 hyr föreningen ut det tidigare mangelrummet på Bromeliusgatan till AKF Produktion & management AB som bedriver filmproduktion.

Övriga uppgifter

Under hösten 2025 genomfördes en besiktning av fastigheten som ett led i arbetet med underhållsplan. Under 2024 övergick föreningen till redovisning enligt K3. Årsredovisningen för 2025 är genomförd enligt de regelverk som gäller för K3. Uppdateringen av underhållsplanen är ett önskemål från våran dåvarande revisor. SBC, som genomfört underhållsplanen, har meddelat att de bedömer att fastigheten som mycket välskött.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 592 425	4 370 314	4 003 312	3 746 698
Resultat efter fin. poster	761 097	105 634	-7 141 165	335 222
Soliditet (%)	0	0	0	6
Yttre fond	483 166	371 166	422 984	262 984
Taxeringsvärde	112 658 000	123 722 000	123 722 000	123 722 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	835	763	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	90,9	90,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 381	2 386	2 391	1 147
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 219	2 237	2 228	1 060
Sparande / kvm totalyta, kr	182	53	113	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	23	24	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	132	125	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	38	29	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	193	178	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,57	3,25	-
Räntekänslighet (%)	2,69	2,86	3,14	-

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	105 650	-	-	105 650
Fond, yttre underhåll	371 166	-	112 000	483 166
Balanserat resultat	-7 193 223	105 634	-112 000	-7 199 589
Årets resultat	105 634	-105 634	761 097	761 097
Eget kapital	-6 610 773	0	761 097	-5 849 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 087 589
Årets resultat	761 097
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 000
Totalt	-6 438 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 438 492

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	4 592 426	4 370 314
Övriga rörelseintäkter	3	22 327	9 817
Summa rörelseintäkter		4 614 753	4 380 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 183 111	-2 511 459
Övriga externa kostnader	8	-366 197	-279 611
Personalkostnader	9	-779 583	-933 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 749	-162 660
Summa rörelsekostnader		-3 496 639	-3 887 354
RÖRELSERESULTAT		1 118 113	492 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 464	20 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-365 480	-407 678
Summa finansiella poster		-357 016	-387 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		761 097	105 634
ÅRETS RESULTAT		761 097	105 634

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	3 723 420	3 074 111
Pågående projekt	13	278 673	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 002 093	3 074 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 002 093	3 074 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 780	25 060
Övriga fordringar	14	2 669 430	2 868 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	158 726	138 207
Summa kortfristiga fordringar		2 848 936	3 031 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 444	34 317
Summa kassa och bank		39 444	34 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 888 380	3 066 070
SUMMA TILLGÅNGAR		6 890 473	6 140 181

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 650	105 650
Fond för yttre underhåll		483 166	371 166
Summa bundet eget kapital		588 816	476 816
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 199 589	-7 193 223
Årets resultat		761 097	105 634
Summa ansamlad förlust		-6 438 492	-7 087 589
SUMMA EGET KAPITAL		-5 849 676	-6 610 773
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	4 000 000
Övriga långfristiga skulder		11 500	0
Summa långfristiga skulder		11 500	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 350 000	7 375 000
Leverantörsskulder		302 445	221 470
Skatteskulder		10 183	9 268
Övriga kortfristiga skulder		438 677	570 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	627 344	575 164
Summa kortfristiga skulder		12 728 649	8 750 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 890 473	6 140 181

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 118 113	492 777
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	167 749	162 660
	1 285 862	655 437
Erhållen ränta	8 464	20 535
Erlagd ränta	-378 813	-362 944
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	915 513	313 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 259	46 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 028	209 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	912 282	569 406
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 095 731	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 095 731	1
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 000	-25 000
Depositioner	11 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-13 500	-25 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-196 949	544 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 898 087	2 353 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 701 138	2 898 087

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för SKF:s Anställdas Brf nr 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.

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, 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	0,12 - 1,49 %
Yttertak	1,39 %
Fasader	1,08 %
Dörrar & portar	1,39 - 3,33 %
Stamledningar VA	1,15 %
Stamledningar Värme	1,22 %
Ventilation	1,08 %
El	1,30 - 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	4 041 332	3 803 292
Hysesintäkter lokaler	25 160	215 220
Hysesintäkter lokaler, moms	73 600	0
Hysesintäkter garage	72 000	61 200
Hysesintäkter p-plats	107 150	70 500
Bredband	178 200	178 200
IntäktParkeringsbolag	85	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-14 100
Nycklar/lås vidarefakturering	10 000	20 000
Pantsättningsavgift	34 398	14 620
Överlåtelseavgift	38 998	20 060
Administrativ avgift	2 499	1 323
Andrahandsuthyrning	9 000	0
Öres- och kronutjämning	4	-1
Summa	4 592 426	4 370 314

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	15 000	285
Försäkringsersättning	0	5 500
Återbäring försäkringsbolag	7 327	4 032
Summa	22 327	9 817

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	7 000
Larm och bevakning	4 742	0
Besiktningar	0	26 064
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	88 788
Brandskydd	4 500	0
Gårdkostnader	12 413	0
Snöröjning/sandning	44 623	49 426
Serviceavtal	0	3 325
Fordon	1 642	5 850
Förbrukningsmaterial	61 642	66 518
Summa	129 561	246 970

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	18 072
Tvättstuga	6 154	6 195
Dörrar och lås/porttele	56 134	16 475
Bastu/pool	3 943	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 000
VVS	18 335	133 291
Ventilation	0	2 229
Elinstallationer	19 983	30 724
Tak	0	2 335
Summa	104 549	225 321

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	110 533	116 763
Uppvärmning	649 485	672 063
Vatten	230 395	194 427
Sophämtning/renhållning	136 160	125 330
Grovsopor	7 826	0
Summa	1 134 400	1 108 583

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 204	71 515
Markhyra/vägavgift/avgälder	15 098	7 431
Tomträttsavgäld	411 904	411 904
Kabel-TV	87 540	80 537
Bredband	71 115	195 278
Fastighetsskatt	171 740	163 920
Summa	814 601	930 585

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Tele- och datakommunikation	1 525	4 019
Inkassokostnader	516	514
Revisionsarvoden extern revisor	48 157	24 813
Styrelseomkostnader	0	129
Fritids och trivselkostnader	256	10 710
Föreningskostnader	2 067	7 238
Förvaltningsarvode enl avtal	166 584	160 672
Överlåtelsekostnad	37 044	24 072
Pantsättningskostnad	34 398	14 620
Korttidsinventarier	11 705	0
Administration	6 971	12 455
Konsultkostnader	56 973	20 000
Summa	366 197	279 611

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	101 500	112 500
Lön - fastighetsskötare	374 693	447 019
Förändring semesterlöneskuld	14 535	25 133
Kostnadsersättningar	770	1 590
Bilersättning skattefri	11 990	10 350
Arbetsgivaravgifter	144 021	169 000
Uttagsskatt	132 073	168 032
Summa	779 583	933 624

Anställda under året

Föreningen har haft två anställda.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	365 476	406 910
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	768
Summa	365 480	407 678

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 456 145	15 456 146
Årets inköp	817 058	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 273 203	15 456 145
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 382 034	-12 219 373
Årets avskrivning	-167 749	-162 661
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 549 783	-12 382 034
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 723 420	3 074 111
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 254 000	55 200 000
Taxeringsvärde mark	50 404 000	68 522 000
Summa	112 658 000	123 722 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	449 343	449 343
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	449 343	449 343
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-449 343	-449 343
Utgående ackumulerad avskrivning	-449 343	-449 343
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 103 144	0
Omfört till Byggnad	-824 471	0
Summa pågående arbeten	278 673	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 736	2 829
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 887
Transaktionskonto	1 603 303	1 793 470
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 669 430	2 868 486

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 560	7 549
Förutbet försäkr premier	19 073	0
Förutbet kabel-TV	21 784	21 806
Förutbet tomträttsavgäld	102 976	102 976
Förutbet bredband	4 333	5 876
Summa	158 726	138 207

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,75 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,87 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,75 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,75 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,62 %	2 350 000	2 375 000
Summa			11 350 000	11 375 000
Varav kortfristig del			11 350 000	7 375 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 225 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag 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	5 941	26 523
Uppl kostn el	9 090	11 571
Uppl kostnad Värme	80 602	86 937
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	0
Uppl kostn räntor	39 213	52 546
Uppl kostn vatten	19 363	16 059
Uppl kostnad Sophämtning	11 891	9 669
Uppl kostnad arvoden	10 000	0
Uppl kostn semesterlöner	39 668	25 133
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	0
Förutbet hyror/avgifter	384 434	346 726
Summa	627 344	575 164

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 422 400	11 422 400

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Göteborg

Anders Sjölander
Styrelseledamot

Anne Lind
Styrelseledamot

Eva Henningsson
Styrelseledamot

Håkan Persson
Styrelseledamot och vice ordförande

Olle Dahlqvist
Ordförande

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 20:25

DOCUMENT ID:

Hyz2cuLPYZI

ENVELOPE ID:

SJ39OLDtbl-Hyz2cuLPYZI

DOCUMENT NAME:

SKF:s Anställdas Brf nr 3, 757201-9029 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1bdc25cdf01e9e84e4acbeaa0785968aed13b21fd6d0d
b7df36b7195105fd5ec713b2249c5cba05ab3a5e56e570
9e2bc1f97abe19038d8aa4a8c5fc0ce5d954

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. Olle Dahlqvist olle.dahlqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 14:25 06.03.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.54
2. ANDERS SJÖLANDER aees15@outlook.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 10:29 07.03.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.242
3. Håkan Persson kraxman58@yahoo.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 11:02 07.03.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.24
4. ANNE LIND anneh lind@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 11:29 07.03.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.28
5. EVA HENNINGSSON evabhenningsson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 16:35 07.03.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.212
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 13:35 12.03.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 3, org.nr. 757201-9029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 3 för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-30 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 3 för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisornas ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 13:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 20:25

DOCUMENT ID:

SkNn9OLDK-e

ENVELOPE ID:

SyZ35_IDK-I-SkNn9OLDK-e

DOCUMENT NAME:

SKFs Anställdas Brf nr 3 Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

5fcf739df76c88dc33d4cdae5b236161b2e04bb271c036
89de54fd5da8920a9acd5285625d293e6c5d6d4222cc69
9376d6a5b39d993d060ce339a01ee2c0ae95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	12.03.2026 13:35	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.s	Authenticated	12.03.2026 13:28	Low	IP: 158.174.125.18
e				

* 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