



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skansen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 16</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 kommer 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 2007-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-09 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skansen 3	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007

Värdeåret är 2008

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 872 kvm och 1 lokal om 15 kvm. Byggnadernas totalyta är 2887 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Inger Maria Elisabet Bellander	Ordförande
André Christoffer Carlström	Styrelseledamot
Henrik Benn Bremberg	Styrelseledamot
Lars Jimmie Andreas Hansson	Styrelseledamot
Johanna Lassvik	Suppleant

### Firmateckning

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

### Revisorer

Erik Mauritzson    Extern revisor    Ernst & Young  
Henrik Gyllstad    Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

### Utförda historiska underhåll

- 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
- 2019 ● Utbyte av föreningens hiss  
Utbyte av internet switchar  
6 laddplatser i garaget uppförda - Föreningen fick bidrag från Klimatklivet beviljat

### Planerade underhåll

- 2024 ● Installation av laddboxar på ytterligare 1/3 av föreningens garageplatser medan den resterande 1/3 förbereds med kabeldragning. Lastbalansering installeras mot föreningens huvudsäkring.  
Byte av passersystem
- 2025 ● Ommålning av balkarna som bär upp loftgångarna.

### Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning, kvartersmarkytor, dagvatten samt belysning..

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil men kassaflödet påverkas fortsatt av det ändrade omvärldsläget. Därför höjde föreningen månadsavgiften med 5% från den 2024-01-01.

Månadsavgiften skall täcka de kostnader som påverkats av inflationen, som var hög under stora delar av 2023 men gick ner lite mot slutet, samt de ökade kapitalkostnaderna på lånen. Dessa utökade kostnader är såklart mer än vad som täcks av den 5%iga ökningen och åter alltså in på den marginal som föreningen haft på kassaflödet.

Föreningen har genom åren amorterat en hel del på sina lån så eventuella stora oförutsedda utgifter bedöms kunna hanteras genom att låna mot befintliga pantbrev. Om räntan förblir stabil på 4-5% och inte höjs ytterligare så kommer troligtvis en mindre amortering att startas upp igen under 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 933 284	2 800 969	2 717 964	2 663 894
Resultat efter fin. poster	-469 936	-122 059	-1 862 500	-116 993
Soliditet (%)	76	77	77	77
Yttre fond	678 424	299 903	448 410	224 205
Taxeringsvärde	86 831 000	86 831 000	74 735 000	74 735 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	829	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 896	8 896	8 910	8 966
Skuldsättning per kvm totalyta	8 850	8 850	8 864	8 919
Sparande per kvm totalyta	94	248	283	218
Elkostnad per kvm totalyta, kr	116	146	95	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	116	111	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	40	39	32
Energikostnad per kvm totalyta	291	302	246	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 130 834 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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Speciellt avskrivningar är drivande i detta och bedöms inte på ett korrekt sätt representera en försämring av fastigheten. Styrelsen bevakar fortlöpande föreningens förväntade kommande behov och anpassar månadsavgifterna och ser till att ha en buffert för de eventuella utgifter som kan behöva göras. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften för 2024 med 5%. Styrelsen utvärderar om ytterligare ökning krävs i framtiden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	88 629 351	-	-	88 629 351
Fond, yttre underhåll	299 903	-	378 521	678 424
Balanserat resultat	-3 595 109	-122 059	-378 521	-4 095 689
Årets resultat	-122 059	122 059	-469 936	-469 936
<b>Eget kapital</b>	<b>85 212 086</b>	<b>0</b>	<b>-469 936</b>	<b>84 742 150</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 629 986
Årets resultat	-469 936
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-465 703
<b>Totalt</b>	<b>-4 565 625</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 565 625</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 933 284	2 800 969
Övriga rörelseintäkter	3	137 024	2 031
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 070 308</b>	<b>2 803 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 456 652	-1 596 649
Övriga externa kostnader	9	-185 164	-160 545
Personalkostnader	10	-107 436	-97 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-742 092	-745 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 491 344</b>	<b>-2 601 059</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>578 964</b>	<b>201 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 947	2 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 062 847	-326 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 048 900</b>	<b>-324 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-469 936</b>	<b>-122 059</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-469 936</b>	<b>-122 059</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	108 762 526	109 504 618
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 762 526</b>	<b>109 504 618</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>108 762 526</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 282	45 776
Övriga fordringar	13	1 593 120	1 239 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 730	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 676 132</b>	<b>1 285 375</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		370 059	415 258
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>370 059</b>	<b>415 258</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>2 046 191</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>110 808 717</b>			

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		88 629 351	88 629 351
Fond för yttre underhåll		678 424	299 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 307 775</b>	<b>88 929 254</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 095 689	-3 595 109
Årets resultat		-469 936	-122 059
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 565 625</b>	<b>-3 717 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>84 742 150</b>	<b>85 212 086</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 550 000	25 550 000
Leverantörsskulder		93 503	87 952
Övriga kortfristiga skulder		35 648	8 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	387 416	346 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 066 567</b>	<b>25 993 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 808 717</b>	<b>111 205 250</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>578 964</b>	<b>201 941</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	742 092	745 993
	<b>1 321 056</b>	<b>947 934</b>
Erhållen ränta	13 947	2 282
Erlagd ränta	-1 048 095	-305 745
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>286 908</b>	<b>644 471</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 265	-30 155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 650	-173 742
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>310 293</b>	<b>440 575</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-40 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>310 293</b>	<b>400 575</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 594 300</b>	<b>1 193 725</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 904 593</b>	<b>1 594 300</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skansen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Obligatoriska tillägg till årsavgiften är kostnader för bredband, el 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 %
---------	--------

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 inanspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 708 680	1 658 945
Hysesintäkter lokaler	14 400	12 800
Hysesintäkter garage	301 555	300 200
Hysesintäkter garage, moms	178 690	171 820
Bredband	159 528	159 528
Vatten	0	279 648
El, moms	177 818	182 843
Elintäkter laddstolpe	13 800	11 100
Elintäkter laddstolpe moms	24 700	13 200
Uppvärmning	335 628	0
Påminnelseavgift	1 080	0
Pantsättningsavgift	5 775	6 521
Överlåtelseavgift	3 309	0
Andrahandsuthyrning	8 322	4 429
Öres- och kronutjämnning	-1	-64
<b>Summa</b>	<b>2 933 284</b>	<b>2 800 969</b>

Intäkterna för uppvärmning var 2022 felaktigt bokförda som vattenintäkter.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	132 425	0
Övriga intäkter	0	2 031
Återbäring försäkringsbolag	4 599	0
<b>Summa</b>	<b>137 024</b>	<b>2 031</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 674	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 691	0
Hissbesiktning	1 583	1 466
Bevakning	0	3 040
Gårdkostnader	0	2 295
Gemensamma utrymmen	0	4 060
Sophantering	0	2 160
Snöröjning/sandning	15 058	15 756
Serviceavtal	29 443	24 437
Fordon	0	6 000
Förbrukningsmaterial	13 788	5 721
<b>Summa</b>	<b>73 237</b>	<b>64 934</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	21 656	0
Sophantering/återvinning	4 330	0
Dörrar och lås/porttele	55 638	4 278
VVS	0	18 227
Ventilation	0	19 224
Elinstallationer	2 582	20 505
Garage/parkering	0	41 404
Vattenskada	0	26 466
<b>Summa</b>	<b>84 206</b>	<b>130 104</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger/altaner	0	75 169
Mark/gård/utemiljö	0	12 013
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>87 182</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	334 043	419 702
Uppvärmning	364 687	334 017
Vatten	141 942	113 848
Sophämtning/renhållning	21 491	16 242
Grovsopor	6 153	5 980
<b>Summa</b>	<b>868 316</b>	<b>889 789</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 385	34 349
Bredband	159 528	159 528
Samfällighetsavgifter	124 576	124 579
Fastighetsskatt	109 404	106 184
<b>Summa</b>	<b>430 893</b>	<b>424 640</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 303	939
Inkassokostnader	6 656	2 405
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	660
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	19 000
Styrelseomkostnader	2 427	1 325
Fritids och trivselkostnader	4 085	490
Föreningskostnader	2 193	3 222
Förvaltningsarvode enl avtal	104 408	102 891
Överlåtelsekostnad	11 073	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 538
Administration	14 774	16 713
Konsultkostnader	2 326	11 363
<b>Summa</b>	<b>185 164</b>	<b>160 545</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Revisionsarvode arvoderad	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	25 686	23 421
<b>Summa</b>	<b>107 436</b>	<b>97 871</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 062 847	322 227
Övriga räntekostnader	0	66
Övriga finansiella kostnader	0	3 989
<b>Summa</b>	<b>1 062 847</b>	<b>326 282</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	117 395 964	117 395 964
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>117 395 964</b>	<b>117 395 964</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 891 346	-7 145 352
Årets avskrivning	-742 092	-745 993
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 633 438</b>	<b>-7 891 346</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>108 762 526</b>	<b>109 504 618</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 897 655</i>	<i>26 897 655</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	62 631 000	62 631 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
<b>Summa</b>	<b>86 831 000</b>	<b>86 831 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	8 677	7 428
Skattefordringar	49 909	53 129
Klientmedel	0	507 995
Transaktionskonto	488 789	0
Borgo räntekonto	1 045 746	671 047
<b>Summa</b>	<b>1 593 120</b>	<b>1 239 599</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna intäkter	58 730	0
<b>Summa</b>	<b>58 730</b>	<b>0</b>



<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-06-28	4,67 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2024-10-28	4,61 %	4 870 000	4 870 000
SEB	2024-03-28	4,62 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2024-05-28	4,68 %	6 680 000	6 680 000
<b>Summa</b>			<b>25 550 000</b>	<b>25 550 000</b>
Varav kortfristig del			25 550 000	25 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 550 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	39 512	24 760
Uppl kostn vatten	12 060	0
Uppl kostnad arvoden	75 443	72 450
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 764	22 764
Förutbet hyror/avgifter	237 637	226 966
<b>Summa</b>	<b>387 416</b>	<b>346 940</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Inger Maria Elisabet Bellander  
Ordförande

---

André Christoffer Carlström  
Styrelseledamot

---

Henrik Benn Bremberg  
Styrelseledamot

---

Lars Jimmie Andreas Hansson  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

---

Henrik Gyllstad  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 16:15

DOCUMENT ID:

rJsqZdMzR

ENVELOPE ID:

rJ9q\_fz0-rJsqZdMzR

DOCUMENT NAME:

Brf Skansen 3, 769615-8208 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS JIMMIE ANDREAS KEMPE jimmie.kempe@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:24 03.05.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/20) IP: 213.65.242.25
2. Elisabet Bellander elisabet.bellander@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 17:28 03.05.2024 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/08) IP: 94.234.109.122
3. André Christoffer Carlström andre.carlstrom@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 09:34 03.05.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/20) IP: 193.203.13.43
4. Henrik Benn Bremberg bremberg76@msn.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:45 03.05.2024 20:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/15) IP: 94.234.110.249
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:29 06.05.2024 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243
6. HENRIK GYLLSTAD henrik.gyllstad@englund.lu.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:30 13.05.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/26) IP: 130.235.206.19

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Skansen 3, org.nr 769615-8208

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skansen 3 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. De 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken 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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skansen 3 för år 2023 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 uttalande

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 revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

### 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Henrik Gyllstad  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 16:15

DOCUMENT ID:

rJbc9-dzzC

ENVELOPE ID:

HJxcqWOzz0-rJbc9-dzzC

DOCUMENT NAME:

23 Brf Skansen 3 - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:29 06.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243
2. HENRIK GYLLSTAD henrik.gyllstad@englund.lu.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:27 13.05.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/26) IP: 130.235.206.19

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