







Årsredovisning 2025

Brf Skålsnäckan 3

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Skålsnäckan 3 med säte i Göteborg org.nr. 769608-1350 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bö 33:3	2002-03-13	1930
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	929
2	garageplatser	39
1	p-platser	0
Totalt 19 objekt		**968**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 7 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Jidekrans	Ordförande	2015-05-19	
Per Olof Thorén	Ledamot	2023-05-18	2025-04-14
Mats Frendberg	Ledamot	2015-05-19	
Caroline Elzer Petersson	Ledamot	2022-06-09	
Anne Södergren	Suppleant	2016-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Jidekrans.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Olof Thorén, Jörgen Jidekrans, Mats Frendberg och Caroline Elzer Petersson.

Revisorer har varit: Suzanne Frendberg med Claes-Göran Hindström som suppleant valda av föreningen, samt Carina Westlund Myrén, BoRevision AB.

Valberedning har varit: sittande styrelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Elstambyte. Nödvändigt för att klara övergång från gasspisar till el. Ny el i lägenheterna med jordade uttag och jordfelsbrytare.
2008	Stamspolning av samtliga avloppsstammar.
2009	Vädringsbalkonger renoverades. Bilat bort dålig betong + nya räcken.
2010	Värmesystemet injusterat och termostater byttes ut.
2011	Lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar + postboxar i entrén.
2012	Nya balkonger mot gården (ej alla lägenheter, endast 2or och 3or totalt 9 st).
2013	Stamrenovering. Relining av samtliga avloppsstammar och stickledningar.
2014	Ny rörelsestyrd LED-belysning i trapphus, entré och hiss. Trapphus och entré ommålat.
2015	Ny tvättmaskin i tvättstugan.
2016	Taket bättringsmålat och snörasskydd monterade.
2017	Gården iordninggjord med dränering, nytt toppskikt och ny uteplats.
2018	Nytt gårdshus för avfall och cykelskydd.
2019	Ny belysning på uteplatsen och i gårdshuset.
2020	Nytt torkskåp installerat i tvättstugan.
2021	Injustering av värmesystemet. Monterat justerventiler på 2 stammar. 4 radiatorer utbytta.
2022	Byte av trägolv på vindslägenheternas balkonger.
2023	Inga större årgärder utförda.
2024	Byte av stam för avlopp och vatten till badrum i 3orna. Reparation av avloppsstam i pannrum.
2025	Samtliga lås i fastigheten utbytta. Reparation av läckande takfönster (beräknas klart jan/feb 2026).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av entréport och garageportar. Bättringsmålning av tak (planerat att utföras 2025 men framflyttat till 2026).
2027	Byte av torktumlare i tvättstugan.
2028	OVK samt byte av expansionskärl.
2029	Cirkulationspump, Energideklaration.
2030	Byte av portlås.

Enligt underhållsplan som uppdateras årligen.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	122	162	173	122	197
Skuldsättning, kr/kvm	2 799	2 799	2 368	2 740	2 740
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 686	2 686	2 368	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	215	214	205	204	193
Årsavgifter, kr/kvm	632	621	596	536	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	686	683	651	636	684
Nettoomsättning, tkr	655	653	596	588	588
Resultat efter finansiella poster, tkr	-198	-665	21	-18	-109
Soliditet, %	79	79	82	80	80

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Dokument-ID 09222115557574073750 Signerat JJ, CEP, MF, SF, CWM

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på högra avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande men också att det i år har varit högre reparationskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 49 462 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 122 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10 % from 2026-01-01.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	9 376 906	0	0	9 376 906
Upplåtelseavgifter, kr	1 320 419	0	0	1 320 419
Underhållsfond, kr	524 207	-394 564	0	129 643
S:a bundet eget kapital, kr	**11 221 532**	**-394 564**	**0**	**10 826 968**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-254 451	-270 665	0	-525 117
Årets resultat, kr	-665 229	665 229	-198 273	-198 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-919 680**	**394 564**	**-198 273**	**-723 390**
S:a eget kapital, kr	**10 301 852**	**0**	**-198 273**	**10 103 578**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 464 564 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-525 116
Årets resultat, kr	-198 273
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-723 389**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 937
Balanseras i ny räkning, kr	**-679 452**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	655 353	652 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 944	7 983
Summa Rörelseintäkter		**664 297**	**660 695**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-649 737	-1 105 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 442	-40 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-138 785	-138 785
Summa Rörelsekostnader		**-815 964**	**-1 284 220**
Rörelseresultat		**-151 667**	**-623 525**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	295	5 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-46 901	-46 742
Summa Finansiella poster		**-46 606**	**-41 704**
Resultat efter finansiella poster		**-198 273**	**-665 229**
Resultat före skatt		**-198 273**	**-665 229**
Årets resultat		**-198 273**	**-665 229**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 352 562	12 484 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	7 166	14 334
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 359 728**	**12 498 513**
Summa Anläggningstillgångar		**12 359 728**	**12 498 513**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	414 786	470 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 060	58 896
Summa Kortfristiga fordringar		**475 846**	**529 380**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 116	4 008
Summa Kassa och bank		**8 116**	**4 008**
Summa Omsättningstillgångar		**483 962**	**533 387**
Summa Tillgångar		**12 843 690**	**13 031 900**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 14	10 697 325	10 697 325
Fond för yttre underhåll	Not 15	129 643	524 207
Summa Bundet eget kapital		**10 826 968**	**11 221 532**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	Not 16	-525 117	-254 451
Årets resultat	Not 17	-198 273	-665 229
Summa Ansamlad förlust		**-723 390**	**-919 681**
Summa Eget kapital		**10 103 578**	**10 301 851**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	1 750 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**1 750 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 600 000	850 000
Leverantörsskulder	Not 20	48 325	40 746
Skatteskulder	Not 21	3 094	1 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	88 693	87 656
Summa Kortfristiga skulder		**2 740 112**	**980 049**
Summa Skulder		**2 740 112**	**2 730 049**
Summa Eget kapital och skulder		**12 843 690**	**13 031 900**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-151 667	-623 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	138 785	138 785
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**138 785**	**138 785**
Erhållen ränta	295	5 038
Erlagd ränta	-48 255	-43 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-60 841**	**-523 479**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37	-11 364
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	11 416	-10 560
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**11 379**	**-21 924**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-49 462**	**-545 403**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**400 000**
Årets kassaflöde	**-49 462**	**-145 403**
Likvida medel vid årets början	**449 045**	**594 449**
Likvida medel vid årets slut	**399 583**	**449 045**

Dokument-ID 09222115557574073750 Signerat JJ, CEP, MF, SF, CWM

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på sop/cykelhus	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	559 464	548 448
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	47 616	48 128
	Hyror lokaler	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	47 436	46 512
	Övriga primära intäkter	6 747	9 624
	Summa Bruttoomsättning	**661 263**	**652 712**
	Hyresbortfall	-5 910	0
	Summa	**-5 910**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**655 353**	**652 712**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	4 084	5 910
	Övriga sekundära intäkter	4 860	2 073
	Summa Övriga rörelseintäkter	**8 944**	**7 983**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-85 409	-50 617
	Reparationer	-86 725	-38 440
	Planerat underhåll	-113 937	-464 564
	Försäkringsskador	0	-212 555
	El	-24 718	-22 125
	Uppvärmning	-125 935	-135 545
	Vatten	-57 221	-49 570
	Sophämtning	-28 579	-21 491
	Fastighetsförsäkring	-51 034	-38 273
	Kabel-TV och bredband	-46 172	-44 570
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 006	-27 258
	Summa Driftskostnader	**-649 737**	**-1 105 008**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-10 993	-24 203
	Extern revision	-15 500	-14 625
	Konsultkostnader	0	-288
	Föreningsverksamhet	-149	-510
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-801
	Summa Övriga externa kostnader	**-27 442**	**-40 427**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-131 617	-131 617
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 168	-7 168
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-138 785**	**-138 785**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	295	5 038
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**295**	**5 038**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-46 688	-46 742
	Övriga räntekostnader	-214	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-46 901**	**-46 742**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 086 745	12 086 745
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 792 000	2 792 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 878 745**	**14 878 745**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 394 566	-2 262 949
	Årets avskrivningar	-131 617	-131 617
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 526 183**	**-2 394 566**
	Utgående redovisat värde	**12 352 562**	**12 484 179**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 600 000	9 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	127 000	142 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	48 000	43 000
Summa	**21 375 000**	**22 985 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	6 865 000	6 865 000
Varav i eget förvar	-2 465 000	-2 465 000
Ställda säkerheter	**4 400 000**	**4 400 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	123 728	123 728
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**123 728**	**123 728**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-109 394	-102 226
	Årets avskrivningar	-7 168	-7 168
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-116 562**	**-109 394**
	Utgående redovisat värde	**7 166**	**14 334**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	391 467	445 038
	Övriga fordringar	23 319	25 446
	Summa Övriga fordringar	**414 786**	**470 484**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 060	58 896
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**61 060**	**58 896**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	8 116	4 008
	Summa Kassa och bank	**8 116**	**4 008**

Not 14	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	9 376 906	9 376 906
	Upplåtelseavgifter	1 320 419	1 320 419
	Summa Medlemsinsatser	**10 697 325**	**10 697 325**

Not 15	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	129 643	524 207
	Summa Fond för yttre underhåll	**129 643**	**524 207**

Not 16	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	Balanserat resultat		
	Balanserat resultat	-525 117	-254 451
	Summa Balanserat resultat	**-525 117**	**-254 451**

Not 17	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	Årets resultat		
	Årets resultat	-198 273	-665 229
	Summa Årets resultat	**-198 273**	**-665 229**

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,97%	2026-03-01	1 750 000	0
Stadshypotek	3,30%	2026-02-05	450 000	0
Stadshypotek	3,30%	2026-01-14	400 000	0
			2 600 000	**0**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 600 000
Kortfristig del	2 600 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,97%	2026-03-01	1 750 000	0
Stadshypotek	3,30%	2026-02-05	450 000	0
Stadshypotek	3,30%	2026-01-14	400 000	0
			2 600 000	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 600 000
Kortfristig del	2 600 000

Not 20	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	48 325	40 746
	Summa Leverantörsskulder	**48 325**	**40 746**

Not 21	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	3 094	1 647
	Summa Skatteskulder	**3 094**	**1 647**

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	57 231	54 195
	Upplupna räntekostnader	6 329	7 682
	Övriga upplupna kostnader	25 133	25 779
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**88 693**	**87 656**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålsnäckan 3, org.nr. 769608-1350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålsnäckan 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skålsnäckan 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Suzanne Frendberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Skålsnäckan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jörgen Jidekrans

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:55:23

Caroline Elzer Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:32:07

Mats Frendberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:58:42

Suzanne Frendberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:23:29

Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 20:26:34

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Skålsnäckan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Suzanne Frendberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:27:40

Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 20:26:05

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.