



Årsredovisning 2025

Svenska Folkbyggens brf nr 3 i Trollhättan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Svenska Folkbyggens brf nr 3 i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-2264 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag (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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Brudslöjan 8	1943-07-17	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 786
1	lokal (hyresrätt)	55
1	förråd (hyresrätt)	3
33	p-platser	0
Totalt 65 objekt		1 844

Föreningens lägenheter fördelas på 6 st 1 rok, 12 st 2 rok och 12 st 3 rok.

Föreningens fastighet Brudslöjan 8 är belägen på adresserna Repslagaregatan 4 A-C och Drottninggatan 8 och 10 i Trollhättan. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 3 st våningar med 5 st trappuppgångar.

I föreningen finns också 1 st styrelserum 10 m² och 1 st gemensamhetslokal 10 m².

Varje lägenhet har tillgång till ett vindsförråd och ett källarförråd.

Av föreningens 33 st p-platser är 6 st försedda med elbilsladdare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Hellstrand	Ordförande
Stefan Johansson	Sekreterare och kassör
Albin Ekensskär	Ledamot
Gunilla Elisabet Sandflo	Suppleant
Anna Löwek	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Johansson, Albin Ekensskär, Gunilla Elisabet Sandflo och Anna Löwek.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Marlene Olsson med Petra Johansson som suppleant samt Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant, valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit Bo Sandflo (sammankallande) och Olivia Fagerberg, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en egen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov tom år 2030. 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 from år 2026, har inte gjorts 2025 och tidigare. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Ekonomi:

En höjning av årsavgiften med 5 % gjordes senast from 2026-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget 2026.

Efter en avsättning till underhållsfond med 129 080 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat om -570 817 kr.

Föreningen har övgått från att ta ut arvoden i förskott till årligen i efterskott i samband med föreningens föreningsstämma, upplupna arvoden är ej upptagna i resultaträkningen år 2025.

Föreningen är momspliktig pga uthyrning av p-platser till externa.

Avtal:

Trollhättans Energi, elnät,sophämtning, vatten, avlopp och fjärrvärme.

Vattenfall, el.

HSB Norra Götaland, administrativ förvaltning.

Riksbyggen, underhåll av våra ytor runt fastigheterna, dammsugning av källargångar samt hantering av sopor. Även avhjälpande underhåll av mindre uppkomna akuta problem.

Bohus Frid, trappstädning samt putsning av fönster i trappuppgångar.

Tele2, bredband och tv.

Underhåll som utförts under året:

Åtgärder mot vattenskada.
Lås reparation.

Aktiviteter:

Städdag ägde rum 2025-10-14 då allmänna utrymmen städas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Relining och badrum.
2016	Nya elledningar.
2017	Fasadrenovering gavlar.
2022	Fasadrenovering samt balkongrenovering.

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

Årtal	Åtgärd
2029	Byte värmeledningar
2030	Fasadrenovering västsida

Medlemsinformation

Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 st och under året har det tillkommit 3 st och avgått 5 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38 st.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	227	124	152	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 995	3 059	3 090	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 126	3 158	3 191	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	315	298	261	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	855	762	725	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	896	847	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 667	1 578	1 544	1 456	1 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	-438	-630	-553	-164	138
Soliditet, %	78	78	78	78	84

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar från tidigare uppvärdering av fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 400 083 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtagande (t.ex amorteringar och återinvestering) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning för 2026.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och högre kostnader än budgeterat. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	492 475	0	0	492 475
Uppskrivningsfond	21 880 524	0	-649 397	21 231 127
S:a bundet eget kapital, kr	22 372 999	0	-649 397	21 723 602
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-359 955	-629 567	649 397	-340 125
Årets resultat, kr	-629 567	629 567	-438 318	-438 318
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-989 522	0	211 079	-778 443
S:a eget kapital, kr	21 383 477	0	-438 318	20 945 159

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-989 521
Årets resultat, kr	-438 318
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Ändring av uppskrivningsfond ingår i balanserat resultat	649 397
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-778 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-778 442

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 211 079.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 666 967	1 578 398
Försäkringsåterbäring		2 723	0
Summa Rörelseintäkter		1 669 690	1 578 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 065 178	-1 042 296
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 081	-8 386
Personalkostnader	Not 5	0	-75 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-861 601	-858 897
Summa Rörelsekostnader		-1 951 860	-1 984 882
Rörelseresultat		-282 170	-406 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 439	5 134
Räntekostnader för långfristiga skulder		-157 587	-228 217
Summa Finansiella poster		-156 148	-223 083
Resultat efter finansiella poster		-438 318	-629 567
Resultat före skatt		-438 318	-629 567
Årets resultat		-438 318	-629 567

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	25 730 595	26 582 425
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	59 313	69 084
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 789 908	26 651 509
Summa Anläggningstillgångar		25 789 908	26 651 509

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-80	3 333
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	579 020	164 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 374	65 772
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		657 314	234 098

Kassa och bank

Länsförsäkringar Bank	Not 11	358 729	463 003
<i>Summa Kassa och bank</i>		358 729	463 003
Summa Omsättningstillgångar		1 016 043	697 101

Summa Tillgångar		26 805 951	27 348 610
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	492 475	492 475
Uppskrivningsfond	21 231 127	21 880 524
Summa Bundet eget kapital	21 723 602	22 372 999

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-340 125	-359 955
Årets resultat	-438 318	-629 567
Summa Ansamlad förlust	-778 442	-989 521

Summa Eget kapital

20 945 160 21 383 478

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån, långfristiga	Not 12	1 135 204	5 582 514
Summa Långfristiga skulder		1 135 204	5 582 514

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		4 447 310	58 044
Leverantörsskulder		3 614	141 979
Skatteskulder		4 030	4 459
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 426	40 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	267 207	138 011
Summa Kortfristiga skulder		4 725 587	382 618

Summa Skulder

5 860 791 5 965 132

Summa Eget kapital och skulder

26 805 951 27 348 610

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-282 170	-406 484
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	861 601	858 897
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	861 601	858 897
Erhållen ränta	1 439	5 134
Erlagd ränta	-157 587	-228 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 283	229 330
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 096	-218 665
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-46 297	30 417
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-23 201	-188 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 083	41 082
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-58 044	-58 044
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 044	-58 044
Årets kassaflöde	342 039	-16 962
Likvida medel vid årets början	592 766	609 728
Likvida medel vid årets slut	934 804	592 766

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-25 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-50 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Uppskrivning

Föreningen har en uppskrivning av byggnaden. Detta innebär att det redovisade värdet på fastigheten efter uppskrivningen överstiger det skattemässiga värdet. Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde utgör en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte har för avsikt att avyttra tillgånegn värderas den temporära skillnaden till 0 kr.

Avskrivning av uppskrivningar sker och redovisas i resultaträkningen. Beloppet medför att resultatet påverkas negativt. Redovisningen sker också mot balanserat resultat där det blir en positiv förändring med samma belopp. Detta innebär att den totala förändringen, netto, i det totala egna kapitalet är den samma som tidigare.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 455 696	1 360 440
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 000	90 000
	Hyror lokaler	24 000	6 483
	Hyror garage och parkeringsplatser	107 550	85 150
	Hyror förbrukningsbaserad	14 000	33 600
	Hyror övrigt	4 200	0
	Övriga primära intäkter	321	2 725
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 677 767	1 578 398
	Hysesbortfall	-10 800	0
	<i>Summa</i>	-10 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 666 967	1 578 398
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-196 675	-268 914
	Snö och halk-bekämpning	-13 875	-30 229
	Reparationer	-84 042	-19 078
	El	-49 042	-53 668
	Uppvärmning	-382 914	-367 613
	Vatten	-155 328	-128 976
	Sophämtning	-33 011	-28 459
	Fastighetsförsäkring	-30 183	-26 646
	Kabel-TV och bredband	-65 808	-67 623
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 300	-51 090
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 065 178	-1 042 296
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-75	0
	Extern revision	-18 200	0
	Föreningsverksamhet	-2 249	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 557	-8 386
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 081	-8 386

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-57 300
	Sociala avgifter	0	-18 003
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-75 303
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-146 145	-142 971
	Avskrivning uppskrivningsfond	-649 397	-649 510
	Avskrivning på markanläggning	-56 288	-56 687
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 771	-9 729
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-861 601	-858 897
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	379	0
	Ränteintäkter placeringar	969	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	92	5 134
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 439	5 134

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 972 929	5 972 929
	Ingående anskaffningsvärde mark	171 225	171 225
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 425 399	1 425 399
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	7 569 553	7 569 553
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 845 728	-2 646 070
	Årets avskrivningar	-202 469	-199 658
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 048 197	-2 845 728
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	26 987 093	26 987 093
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 128 493	-4 478 983
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-649 361	-649 510
	<i>Summa Akkumulerade uppskrivningar</i>	21 209 239	21 858 600
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 730 595	26 582 425
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	14 940 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	179 000	219 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	7 079 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	79 000	0
	<i>Summa</i>	20 658 000	22 238 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 766 000	5 766 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 766 000	5 766 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	138 605	138 605
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	138 605	138 605
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-69 521	-59 792
	Årets avskrivningar	-9 771	-9 729
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-79 292	-69 521
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 313	69 084
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	576 075	129 763
	Övriga fordringar	2 945	35 230
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	579 020	164 993
Not 11	Länsförsäkringar Bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Länsförsäkringar Bank</i>		
	Rörelsekonto	2 629	107 872
	Placeringskonto	356 100	355 131
	<i>Summa Länsförsäkringar Bank</i>	358 729	463 003

Not 12 Fastighetslån, långfristiga 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,63%	2026-01-31	1 997 806	30 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,63%	2026-01-31	697 500	26 040
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,63%	2028-12-31	943 220	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,63%	2026-01-31	1 750 000	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,53%	2032-12-31	193 988	2 004
			5 582 514	58 044

Långfristig del	1 135 204
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 004
Lån som ska konverteras inom ett år	4 445 306
Kortfristig del	4 447 310
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	58 044
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	232 176
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	183 968
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 988	0
Källskatt	0	35 193
Övriga kortfristiga skulder	438	4 932
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 426	40 125

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	174 888	134 730
Övriga upplupna kostnader	92 319	3 281
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	267 207	138 011

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 beslutat den 4 - 3 - 2026.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 3 i Trollhättan, org.nr. 763000-2264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 3 i Trollhättan för räkenskapsåret 2025.

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.

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2025 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.

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 Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 3 i Trollhättan för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Marlene Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Svenska Folkbyggens brf nr 3 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Hellstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:32:49



Stefan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:35:28



Albin Ekensskär

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:34:53



Marlene Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:49:28



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:44:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Svenska Folkbyggens brf nr 3 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marlene Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:47:30



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:42:32



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.