



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Barsebäcks Trädgårdsstad 3

Org. nr. 769636-2594

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Barsebäcks Trädgårdsstad 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Richard Lindkvist	ledamot, ordförande
Roger Jönsson	ledamot
Christoffer Berggren	ledamot
Johanna Wallfors	revisor, Trestad Revisionsbyrå AB

Under verksamhetsåret har föreningen haft 1 ordinarie föreningsstämma 6 maj 2025 och 5 st protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande styrelsemöte.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-20 och kungjordes 2019-12-27.

Fastighet och byggnader

Föreningen uppför på fastigheten Kävlinge Barsebäck 42:116, 21 st småhus i 1-2 våningsplan, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastighetens nybyggnads- och värdeår är 2020. Fastighetens totala taxeringsvärde är 42 672 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8 st	4 rok	648 kvm
<u>13 st</u>	5 rok	<u>1 560 kvm</u>
21 st		2 208 kvm

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Föreningen innehar en underhållsplan upprättad fram till 2050 och avsättning till yttre fond sker i enligt plan med 91052 kr/år vilket motsvarar 41kr/kvm. För de närmsta tio åren planeras inga större underhållsåtgärder på fastigheterna.

Under året har förening haft två vattenskador som de hanterat och fått ersättning för från försäkringsbolaget.

Ekonomi

Föreningen höjde avgiften med 2% från 2025-01-01. Anledningen är för att täcka upp de höjda driftkostnaderna och ränteläget. Inga avgiftshöjningar är planerade för nästkommande år.

Kapitaltillskott	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<u>Amortering enl plan</u>	<u>368 640 kr</u>	<u>368 640 kr</u>	<u>368 640 kr</u>	<u>368 640 kr</u>
Summa kapitaltillskott	368 640 kr	368 640 kr	368 640 kr	368 640 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Bsafe BRF Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
E.ON	El
Kävlinge Kommun	Vatten och avlopp
Sysav	Avfallshantering
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 st (fg år 3 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Vid verksamhetsårets ingång var det 37 st medlemmar i föreningen. Vid verksamhetsårets utgång var antalet medlemmar 36 st.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 661	1 575	1 403	1 400
Resultat efter finansiella poster	-251	-463	-552	-66
Soliditet (%)	65	65	65	65
Lån (kr/kvm)	12 438	12 605	12 772	12 939
Driftsnetto (tkr)	1 289	1 253	1 095	1 117
Årsavgift (kr/kvm) Inkl. IMD (kv)	718	711	633	630
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	35 378	35 726	36 074	36 422
Sparande (kr/kvm)	234	138	98	318
Räntekänslighet (%)	17	18	20	21
Energikostnad (el, kv) (kr/kvm)	42	39	28	37
Årsavgifternas inkl IMD andel i % av totala rörelseintäkter	95	100	100	99

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentar till flerårsöversikt

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 000 000	642 744	-1 250 756	-463 392	51 928 596
Disposition av föregående års resultat:		91 052	-554 444	463 392	0
Årets resultat				-251 284	-251 284
Belopp vid årets utgång	53 000 000	733 796	-1 805 200	-251 284	51 677 312

Inbetalning av insatser enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 805 201
årets förlust	-251 284
	-2 056 485

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	91 052
i ny räkning överföres	-2 147 537
	-2 056 485

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen på 50 år. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 828 848 kr.

I årets resultat ingår avskrivningar med 768 205 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	516 920 kr.
--	-------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 660 811	1 575 338
		1 660 811	1 575 338
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-227 197	-188 857
Övriga kostnader	4	-106 114	-99 075
Personalkostnader	5	-38 637	-34 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-768 204	-768 205
		-1 140 152	-1 090 750
Rörelseresultat		520 659	484 588
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 305	39 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-788 248	-987 733
		-771 943	-947 980
Resultat efter finansiella poster		-251 284	-463 392
Resultat före skatt		-251 284	-463 392
Årets resultat		-251 284	-463 392

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 9	78 114 871	78 883 075
		78 114 871	78 883 075
Summa anläggningstillgångar		78 114 871	78 883 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		297 927	0
Övriga fordringar		1 090	1 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 018	70 226
		375 035	71 477
<i>Kassa och bank</i>		1 202 965	1 053 049
Summa omsättningstillgångar		1 578 000	1 124 526
SUMMA TILLGÅNGAR		79 692 871	80 007 601

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Fond för yttre underhåll		733 796	642 744
		53 733 796	53 642 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 805 201	-1 250 756
Årets resultat		-251 284	-463 392
		-2 056 485	-1 714 148
Summa eget kapital		51 677 311	51 928 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	27 093 840	18 308 320
Summa långfristiga skulder		27 093 840	18 308 320
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	368 640	9 522 800
Leverantörsskulder		75 153	74 787
Övriga skulder		4 699	790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 228	172 308
Summa kortfristiga skulder		921 720	9 770 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 692 871	80 007 601

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-251 284	-463 392
Avskrivningar		768 204	768 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		516 920	304 813
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-297 927	10 643
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 631	-18 931
Förändring av leverantörsskulder		366	59 621
Förändring av kortfristiga skulder		304 828	35 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		518 556	391 483
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-368 640	-368 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-368 640	-368 640
Årets kassaflöde		149 916	22 843
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 053 049	1 030 207
Likvida medel vid årets slut		1 202 965	1 053 049

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars rekommendation RedR 6.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83 %, 60 år = 1,67%, 40 år = 2,50% och 30 år = 3,33%.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna

Föreningens fastighet anskaffades genom aktieförvärv. Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatt som värderas till 0 kr då syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto (tkr)

Resultat före avskrivningar

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna inklusive IMD genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 501 303	1 471 866
Kallvatten	83 593	67 858
Pantsättningsavgifter och Överlåtelseavgifter	7 871	5 277
Övriga intäkter	37 803	97
Avfallshantering	30 240	30 240
	1 660 810	1 575 338

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll. TV och bredband ingår i avgiften. El och värme ingår ej i avgiften. Medlemmarna står för egna avtal. Avfallshantering debiteras ut som fast kostnad till varje hushåll. Kostnad för faktiskt förbrukning av kallvatten debiteras ut till medlemmarna 1 gång per år från föreningen.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnader	9 757	5 679
Vatten och avlopp	83 601	80 773
Renhållning och sophämtning	21 275	22 475
Fastighetsförsäkring	58 272	56 556
Löpande underhåll och reparation	47 106	22 976
Övriga fastighetskostnader	7 186	398
	227 197	188 857

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	65 492	63 050
Överlåtelseavgifter och Pantsättningsavgifter	5 574	5 446
Övriga förvaltningskostnader	21 646	22 040
Ersättning till revisor	10 000	5 500
Bankkostnader	3 402	3 039
	106 114	99 075

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 400	28 650
	29 400	28 650
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 237	5 963
	9 237	5 963
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 637	34 613

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	82 340 000	82 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 340 000	82 340 000
Ingående avskrivningar	-3 456 925	-2 688 720
Årets avskrivningar	-768 204	-768 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 225 129	-3 456 925
Utgående redovisat värde	78 114 871	78 883 075
Taxeringsvärden byggnader	27 631 000	27 631 000
Taxeringsvärden mark	15 041 000	15 041 000
	42 672 000	42 672 000
Bokfört värde byggnader	54 867 611	55 635 815
Bokfört värde mark	23 247 260	23 247 260
	78 114 871	78 883 075

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	16 291	39 729
Övriga ränteintäkter	14	24
	16 305	39 753

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	788 073	987 733
Övriga räntekostnader	175	0
	788 248	987 733

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 490 000	29 490 000
	29 490 000	29 490 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	25 619 280	25 987 920
	25 619 280	25 987 920

Samtliga av föreningens lån kommer att villkorsändras inom fem år. Siffrorna i noten bygger på att lånen förlängs och fortsätter följa nuvarande amorteringsplan.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sparbanken Skåne AB, rörlig rta	2,911	2026-01-30	9 154 160	9 277 040
Sparbanken Skåne AB, rörlig rta	2,613	2026-01-30	9 154 160	9 277 040
Sparbanken Skåne AB, rörlig rta	2,627	2026-01-30	9 154 160	9 277 040
Amortering av långfristig skuld			-368 640	-368 640
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			0	-9 154 160
			27 093 840	18 308 320
Kortfristig del av långfristig skuld			368 640	9 522 800

*Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amortering enligt plan som för nästkommande räkenskaps år uppgår till 368 640 kr.

Samtliga av lånen ovan har slutförfallodag 2080, vilket gör att de med rörlig ränta inte klassas som kortfristiga trots att de kommer ränteändras nästa räkenskapsår. Lånen med rörlig ränta justeras per 3 månader.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Kävlinge

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Richard Lindkvist
Ordförande

Christoffer Berggren

Roger Jönsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-26 17:48:23 UTC+00:00

Styrelseordförande

RICHARD LINDKVIST



SE BankID - e9c40428-be31-492a-9444-cb2140051d94

2026-04-28 06:34:06 UTC+00:00

Styrelseledamot

ROGER JÖNSSON



SE BankID - 597a6601-8675-4d82-a4ce-5a71301dace7

2026-04-29 11:18:19 UTC+00:00

Styrelseledamot

Christoffer Robin Berggren



SE BankID - f5085405-51c2-4373-8e04-9fbba4374709

2026-04-30 09:19:15 UTC+00:00

Revisor

JOHANNA WALLFORS



SE BankID - 48c91523-17fd-4ee4-b14a-406ff7b00904