

Årsredovisning 2025

Brf Trädgårdsmästaren 3

769622-3085



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trädgårdsmästaren 3	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 830 kvm och 8 lokaler om 464 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 340 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Forsman	Vice Ordförande
Lars Lövfors	Ordförande
Alexander Rajalin Liljeblad	Ledamot
Carl Silvergran	Ledamot
Sara Olivia Maria Ahlström	Ledamot
Theodor Essner Nordenberg	Sekreterare och ledamot
Pierina Lindgren	Suppleant
Sebastian Karlsson	Suppleant

Valberedning

Mattias Ekvall

Ulrika Drakenberg Gustavsson

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2056. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Renovering av mur samt gårdshus.
Målning av fönster.
Relining av stam på Döbelngatan.
- 2022** ● Översyn av stammar.
- 2023** ● Automatiska dörröppnare.
- 2024** ● Ny vattenkonsoll till färskvattnet
Ny mangel till tvättstugan.
- 2025** ● Upphandling av säkerhetsdörrar
Ny underhålls central till fjärrvärmen.

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Byte av horisontella stammarna i källaren.
Trapphusrenovering. (Total renovering).

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Fastighetshjälpen
Hisservice	Trygga Hiss
Rådgivning och information	Fastighetsägarföreningen
Snöröjning av tak och elkablar.	Dimson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det har varit ett högt tempo i styrelsearbetet med focus på underhåll av fastigheten. Under 2025 så installerades säkerhetsdörrar samt den totala trapphus renoveringen startade. Avlopps stammarna i källaren byts succesivt ut och arbetet fortsätter en bit på 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2% och 2025-02-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Befintliga avtal omförhandlas löpande och rullar vidare.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 651 241	2 449 062	2 357 195	2 188 259
Resultat efter fin. poster	-759 225	-187 557	-122 266	-110 035
Soliditet (%)	78	79	78	78
Yttre fond	1 544 409	1 262 421	984 144	990 219
Taxeringsvärde	94 548 000	93 996 000	93 996 000	93 996 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	716	677	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,3	52,1	51,2	52,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 461	8 460	8 685	8 685
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 450	6 580	6 754	6 754
Sparande / kvm totalyta, kr	137	100	131	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	40	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	256	200	172	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	53	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	387	287	255	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,11	4,12	1,23
Räntekänslighet (%)	11,50	11,82	12,83	13,58

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en planerad förlust på 759 225 sek pga. en total trapphusrenovering samt stambyten i källarplanet.

Renoveringen följer den tekniska underhållsplanen och pågår under år 2025 samt första kvartalet 2026.

Den temporärt ökade kostnaden (Not 6 Planerade Underhåll) täcks av sparad kapital samt utökat lån från SEB banken på 1,3mkr som tas upp under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	62 867 278	-	-	62 867 278
Upplåtelseavgifter	6 322 477	-	-	6 322 477
Fond, yttre underhåll	1 262 421	-	281 988	1 544 409
Direkt kapitaltillskott	180 000	-	-	180 000
Balanserat resultat	-11 992 784	-187 557	-281 988	-12 462 329
Årets resultat	-187 557	187 557	-759 225	-759 225
Eget kapital	58 451 835	0	-759 225	57 692 609

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 462 329
Årets resultat	-759 225
Totalt	-13 221 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	283 644
Att från yttre fond i anspråk ta	-658 793
Balanseras i ny räkning	-12 846 406
	-13 221 555

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 651 241	2 449 062
Övriga rörelseintäkter	3	63 158	-1
Summa rörelseintäkter		2 714 399	2 449 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 406 125	-1 360 882
Övriga externa kostnader	9	-152 820	-159 548
Personalkostnader	10	-86 354	-68 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 036	-416 384
Summa rörelsekostnader		-3 065 335	-2 005 812
RÖRELSERESULTAT		-350 936	443 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 834	4 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-410 123	-635 323
Summa finansiella poster		-408 289	-630 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-759 225	-187 557
ÅRETS RESULTAT		-759 225	-187 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	73 114 405	73 497 199
Maskiner och inventarier	13	4 900	8 392
Pågående projekt	14	12 152	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 131 457	73 505 591
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 131 457	73 505 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 501	4 232
Övriga fordringar	15	5 029	1 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 682	127 920
Summa kortfristiga fordringar		85 212	133 373
Kassa och bank			
Kassa och bank		546 370	821 323
Summa kassa och bank		546 370	821 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 582	954 696
SUMMA TILLGÅNGAR		73 763 039	74 460 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 369 755	69 369 755
Fond för yttre underhåll		1 544 409	1 262 421
Summa bundet eget kapital		70 914 164	70 632 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 462 329	-11 992 784
Årets resultat		-759 225	-187 557
Summa fritt eget kapital		-13 221 555	-12 180 341
SUMMA EGET KAPITAL		57 692 609	58 451 835
Avsättningar			
Avsättningar		0	88 599
Summa avsättningar		0	88 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 486 850	7 486 677
Övriga långfristiga skulder		137 600	95 000
Summa långfristiga skulder		7 624 450	7 581 677
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 606 850	7 606 850
Leverantörsskulder		83 061	75 983
Skatteskulder		276 060	276 490
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	480 009	380 796
Summa kortfristiga skulder		8 445 980	8 338 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 763 039	74 460 287

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-350 936	443 249
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	420 036	416 384
	69 100	859 633
Erhållen ränta	1 834	4 517
Erlagd ränta	-411 619	-645 057
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-340 685	219 093
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 161	13 396
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	109 300	-33 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-183 225	198 977
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 902	-36 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 902	-36 625
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-88 599	10 368
Upptagna lån	173	0
Amortering av lån	0	-400 000
Depositioner	42 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 826	-389 632
ÅRETS KASSAFLÖDE	-274 953	-227 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	821 323	1 048 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	546 370	821 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 251 988	1 216 320
Övriga årsavgifter	98 822	0
Hysesintäkter, bostäder	71 004	67 945
Hysesintäkter, lokaler	1 119 099	1 106 936
Kabel-TV/Bredband	58 752	58 752
Vatten	26 661	10 326
El	0	-15 400
Övriga intäkter	24 915	4 183
Summa	2 651 241	2 449 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Erhållna bidrag	4 920	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	58 237	0
Summa	63 158	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 624	36 401
Städning	65 579	51 336
Besiktning och service	38 312	49 761
Trädgårdsarbete	20 301	2 726
Övrigt	36 800	2 723
Snöskottning	35 161	41 207
Summa	236 776	184 153

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 843	4 881
Bostäder	1 594	5 560
Bostäder VVS	11 250	0
Lokaler	6 398	0
Tvättstuga	4 287	0
Trapphus/port/entr	2 904	1 000
Källarutrymmen	0	3 780
Soprum/miljöanläggning	0	3 338
Dörrar och lås/porttele	14 483	7 485
VA	97 139	9 341
Värme	0	3 491
Ventilation	0	22 464
El	475	6 854
Hissar	39 413	102 996
Tak	3 025	0
Fönster	0	2 250
Försäkringsärende/vattenskada	73 522	0
Summa	260 332	173 440

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	537 986	0
Dörrar och lås/porttele	62 713	0
VA	58 094	0
Summa	658 793	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	82 317	76 256
Uppvärmning	599 859	459 203
Vatten	223 221	122 142
Sophämtning	73 628	68 692
Summa	979 025	726 293

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 438	72 688
Kabel-TV	6 829	6 696
Bredband/Kabeltv	57 732	58 752
Fastighetsskatt	137 200	138 860
Summa	271 199	276 996

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	45 024	56 562
Förbrukningsmaterial	2 875	2 074
Juridiska kostnader	28 688	28 850
Revisionsarvoden	31 969	29 438
Ekonomisk förvaltning	44 264	42 624
Summa	152 820	159 548

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 710	52 500
Sociala avgifter	20 644	16 498
Summa	86 354	68 998

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405 033	628 717
Övriga räntekostnader	5 090	6 606
Summa	410 123	635 323

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 119 473	79 082 848
Årets inköp	33 750	36 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 153 223	79 119 473
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 622 274	-5 209 382
Årets avskrivning	-416 544	-412 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 038 818	-5 622 274
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 114 405	73 497 199
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 540 300</i>	<i>40 540 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 200 000	31 400 000
Taxeringsvärde mark	57 348 000	62 596 000
Summa	94 548 000	93 996 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 873	34 873
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 873	34 873
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 481	-22 989
Årets avskrivning	-3 492	-3 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 973	-26 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 900	8 392

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	12 152	0
Summa pågående arbeten	12 152	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 519	1 221
Övriga fordringar	510	0
Summa	5 029	1 221

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 470	2 959
Fastighetsskötsel	9 960	9 670
Uppvärmning	0	60 576
Försäkringspremier	27 611	30 777
Kabel-TV	1 712	1 696
Bredband	0	4 896
Förvaltning	17 929	17 346
Summa	62 682	127 920

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-08-28	2,34 %	2 903 425	2 903 425
SEB	2026-08-28	2,34 %	4 703 425	4 703 425
SEB	2027-10-28	2,60 %	7 486 850	7 486 677
Summa			15 093 700	15 093 527
Varav kortfristig del			7 606 850	7 606 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 093 700 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 744	5 666
Städning	3 720	0
El	8 444	8 056
Uppvärmning	63 979	0
Vatten	26 852	20 380
Löner	58 800	45 600
Sociala avgifter	18 475	14 328
Utgiftsräntor	15 848	17 344
Förutbetalda avgifter/hyror	260 147	252 422
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	480 009	380 796

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 313 700	20 313 700

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Trapp husrenovering och stambyten i källaren slutförs under första kvartalet 2026. Avgifterna har höjts med 3,5 %, nytt lån har upptagits om 1,3 milj.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Lars Lövfors
Ordförande

Katarina Forsman
Vice Ordförande

Theodor Essner Nordenberg
Sekreterare och ledamot

Alexander Rajalin Liljeblad
Ledamot

Carl Silvergran
Ledamot

Sara Olivia Maria Ahlström
Ledamot

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

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 16:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 10:03

DOCUMENT ID:

rJpBf8v6bl

ENVELOPE ID:

rylTSfIPaWe-rJpBf8v6bl

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsmästaren 3, 769622-3085 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

2c64036633064dbbb02c11fb40fdf3edcc439ad0f08d806
f25fa268971491515a21b7760746a122ed55e66885c0b8
43d5585206a448af65f6daafa7e62de17a6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA FORSMAN katarina.forsman@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:38 23.04.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.41.240.16
2. LARS LÖVFORS lars@lovfors.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:43 23.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.193.223
3. Theodor Vincent Essner Nordenberg theodor.nordenberg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:48 24.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.177.134
4. Alexander Liljeblad alexander.liljeblad@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:38 28.04.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.76.123
5. Sara Olivia Maria Ahlström saraahlstrom@me.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:25 28.04.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.76.121
6. CARL SILVERGRAN carl.silvergran@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:13 29.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.193.223
7. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevisions.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 16:03 30.04.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.235.133

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren 3
Org.nr. 769622-3085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 för år 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Parameter
REVISION



Sy6rM8D6Ze-BJbarGLvabg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Sy6rM8D6Ze-BJbarGLvab



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 16:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 23.04.2026 10:03

DOCUMENT ID:

BJbarGLvabg

ENVELOPE ID:

Sy6rM8D6Ze-BJbarGLvabg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA_BRF-Trädgårdsmästaren3.pdf

2 pages

SHA-512:

02779ea6ddad65ebc29d279d802424528acb9cd74023b

0987788beca9d937329a17e7992e8fdf27f05e761a9bb2

b7eea7c5c7151faef2e73bc24085059b5ff8e

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	30.04.2026 16:04	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterre vision.se	Authenticated	30.04.2026 15:58	Low	IP: 20.91.235.133

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed