

# Årsredovisning 2024

Brf Trädgårdsmästaren 3

769622-3085



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter 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. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trädgårdsmästaren 3	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### 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 2294 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Lövfors	Ordförande
Katarina Forsman	Vice Ordförande
Carl Silvergran	Styrelseledamot
Pierina Lindgren	Styrelseledamot
Sara Olivia Maria Ahlström	Styrelseledamot
Linn Matilda Axelsson Brännborn	Suppleant

### Valberedning

Mattias Ekvall  
Ulrika Drakenberg Gustavsson

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

### Revisorer

Martin Rana Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi som även förbättrats med den sjunkande räntenivån. Styrelsen passade på att låsa halva lånebeloppet på 3 år till räntan 2,6% samt amortera lånen med 400tsek. Under året skapade vi också ekonomiskt utrymme för att genomföra fortlöpande reovering av trapphusen samt byta till säkerhetsdörrar. Avgiften för medlemmarna höjdes med 6% 2024-01-01.

### Övriga uppgifter

Exempel på åtgärder och aktiviteter.

- Ny mangel till tvättstugan.
- Ny undercentral till fjärrvärmens som förbättrar ekonomi och kapacitet.
- Upphandling av säkerhetsdörrar och trapp husrenovering.
- Löpande brandskyddsarbete.
- Egenkontroll av fastigheten.
- Genomfört städdagar vår samt höst.
- Ny vatten konsol till färskvattnet.
- Uppdaterade hyresavtal med brand skyddsklausul till våra lokal hyresgäster.
- Hiss skydd finns tillgängliga på Surbrunnsgatans vind.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 449 062	2 357 195	2 188 259	2 087 352
Resultat efter fin. poster	-187 557	-122 266	-110 035	-270 063
Soliditet (%)	79	78	78	77
Yttre fond	1 262 421	984 144	990 219	1 041 521
Taxeringsvärde	93 996 000	93 996 000	93 996 000	83 333 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	671	635	635
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,1	50,8	51,7	50,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 460	8 685	8 685	9 077
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 580	6 754	6 754	7 059
Sparande per kvm totalyta, kr	100	131	266	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	40	48	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	172	150	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	43	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	255	233	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	4,12	1,23	0,61
Räntekänslighet (%)	11,82	12,94	13,68	14,3

**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

Det negativa resultatet beror framförallt på fortlöpande avskrivningar på fastigheten. Under slutet av året har räntenivån kraftigt sjunkit och styrelsen har passat på att låsa halva lånebeloppet. Övrigt har föreningen investerat i fastighetens underhåll och VVS.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	62 867 278	-	-	62 867 278
Upplåtelseavgifter	6 322 477	-	-	6 322 477
Fond, yttre underhåll	984 144	-	278 277	1 262 421
Direkt kapitaltillskott	180 000	-	-	180 000
Balanserat resultat	-11 592 241	-122 266	-278 277	-11 992 784
Årets resultat	-122 266	122 266	-187 557	-187 557
<b>Eget kapital</b>	<b>58 639 392</b>	<b>0</b>	<b>-187 557</b>	<b>58 451 835</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 992 784
Årets resultat	-187 557
<b>Totalt</b>	<b>-12 180 341</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	281 988
Balanseras i ny räkning	-12 462 329
	<b>-12 180 341</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 449 062	2 357 195
Övriga rörelseintäkter		-1	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 449 061</b>	<b>2 357 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 360 882	-1 234 697
Övriga externa kostnader	8	-159 548	-128 036
Personalkostnader	9	-68 998	-63 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 384	-420 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 005 812</b>	<b>-1 846 301</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>443 249</b>	<b>510 894</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 517	6 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-635 323	-639 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-630 806</b>	<b>-633 160</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-187 557</b>	<b>-122 266</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-187 557</b>	<b>-122 266</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	73 497 199	73 873 466
Maskiner och inventarier	12	8 392	11 884
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 505 591</b>	<b>73 885 350</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>73 505 591</b>	<b>73 885 350</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 232	24 758
Övriga fordringar	13	1 221	655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	127 920	121 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133 373</b>	<b>146 769</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		821 323	1 048 602
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>821 323</b>	<b>1 048 602</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>954 696</b>	<b>1 195 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 460 287</b>	<b>75 080 722</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 369 755	69 369 755
Fond för yttre underhåll		1 262 421	984 144
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 632 176</b>	<b>70 353 899</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 992 784	-11 592 241
Årets resultat		-187 557	-122 266
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 180 341</b>	<b>-11 714 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 451 835</b>	<b>58 639 392</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		88 599	78 231
<b>Summa avsättningar</b>		<b>88 599</b>	<b>78 231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 486 677	0
Övriga långfristiga skulder		95 000	95 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 581 677</b>	<b>95 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 606 850	15 493 527
Leverantörsskulder		75 983	114 327
Skatteskulder		276 490	273 160
Övriga kortfristiga skulder		-1 943	-513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	380 796	387 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 338 176</b>	<b>16 268 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 460 287</b>	<b>75 080 722</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>443 249</b>	<b>510 894</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	416 384	420 096
	<b>859 633</b>	<b>930 990</b>
Erhållen ränta	4 517	6 396
Erlagd ränta	-645 057	-630 487
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>219 093</b>	<b>306 899</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 396	-22 447
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 512	107 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>198 977</b>	<b>391 987</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 625	-125 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-36 625</b>	<b>-125 875</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	10 368	9 718
Amortering av lån	-400 000	-173
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-389 632</b>	<b>9 545</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-227 280</b>	<b>275 657</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 048 602</b>	<b>772 945</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>821 323</b>	<b>1 048 602</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### 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 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 216 320	1 147 469
Hysesintäkter, bostäder	67 945	64 284
Hysesintäkter, lokaler	1 106 936	1 044 544
Kabel-TV/Bredband	58 752	58 608
Vatten	10 326	21 019
El	-15 400	15 400
Övriga intäkter	4 183	5 871
<b>Summa</b>	<b>2 449 062</b>	<b>2 357 195</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	36 401	46 351
Städning	51 336	49 290
Besiktning och service	49 761	78 768
Trädgårdsarbete	2 726	14 407
Övrigt	2 723	5 200
Snöskottning	41 207	44 334
<b>Summa</b>	<b>184 153</b>	<b>238 351</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 881	6 234
Bostäder	5 560	0
Tvättstuga	0	2 425
Trapphus/port/entr	1 000	0
Källarutrymmen	3 780	0
Soprum/miljöanläggning	3 338	0
Dörrar och lås/porttele	7 485	14 713
VA	9 341	38 100
Värme	3 491	3 072
Ventilation	22 464	0
El	6 854	0
Hissar	102 996	8 742
Fönster	2 250	1 526
<b>Summa</b>	<b>173 440</b>	<b>74 812</b>

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	3 711
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 711</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	76 256	92 143
Uppvärmning	459 203	395 281
Vatten	122 142	97 717
Sophämtning	68 692	62 111
<b>Summa</b>	<b>726 293</b>	<b>647 253</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 688	67 917
Kabel-TV	6 696	6 272
Bredband	58 752	58 752
Fastighetsskatt	138 860	137 630
<b>Summa</b>	<b>276 996</b>	<b>270 571</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	56 562	46 435
Förbrukningsmaterial	2 074	1 104
Juridiska kostnader	28 850	0
Revisionsarvoden	29 438	39 213
Ekonomisk förvaltning	42 624	41 284
<b>Summa</b>	<b>159 548</b>	<b>128 036</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 498	15 172
<b>Summa</b>	<b>68 998</b>	<b>63 472</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	628 717	638 030
Övriga räntekostnader	6 606	1 526
<b>Summa</b>	<b>635 323</b>	<b>639 556</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	79 082 848	78 956 973
Årets inköp	36 625	125 875
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>79 119 473</b>	<b>79 082 848</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 209 382	-4 792 778
Årets avskrivning	-412 892	-416 604
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 622 274</b>	<b>-5 209 382</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>73 497 199</b>	<b>73 873 466</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 540 300</i>	<i>40 540 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 400 000	31 400 000
Taxeringsvärde mark	62 596 000	62 596 000
<b>Summa</b>	<b>93 996 000</b>	<b>93 996 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 873	34 873
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 873</b>	<b>34 873</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 989	-19 497
Avskrivningar	-3 492	-3 492
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-26 481</b>	<b>-22 989</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 392</b>	<b>11 884</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 221	655
<b>Summa</b>	<b>1 221</b>	<b>655</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 959	2 959
Fastighetsskötsel	9 670	8 771
Städning	0	-0
Uppvärmning	60 576	56 716
Försäkringspremier	30 777	29 596
Kabel-TV	1 696	1 614
Bredband	4 896	4 896
Förvaltning	17 346	16 805
<b>Summa</b>	<b>127 920</b>	<b>121 356</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-08-28	3,02 %	2 903 425	2 903 425
SEB	2025-08-28	3,02 %	4 703 425	4 703 425
SEB	2027-10-28	2,60 %	7 486 677	7 886 677
<b>Summa</b>			<b>15 093 527</b>	<b>15 493 527</b>
Varav kortfristig del			7 606 850	15 493 527

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 093 527 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 666	4 378
El	8 056	14 765
Vatten	20 380	16 326
Löner	45 600	45 600
Sociala avgifter	14 328	14 328
Utgiftsräntor	17 344	27 078
Förutbetalda avgifter/hyror	252 422	248 123
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>380 796</b>	<b>387 598</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 313 700	20 313 700

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

- Omförhandlat bredbands avtalet med Ownit och sänkt kostnaden med 100tsek på 5 år.

Avgifterna har höjts med 2% 1/1-2025 och ytterligare 1% 2/1-2025.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars Lövfors  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Katarina Forsman  
Vice Ordförande

\_\_\_\_\_  
Carl Silvergran  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pierina Lindgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Olivia Maria Ahlström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parameter Revision AB  
Martin Rana  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 15:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:

rkLsIUlkle

ENVELOPE ID:

BJLGoU8Lyex-rkLsIUlkle

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsmästaren 3, 769622-3085 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. KATARINA FORSMAN</b> katarina.forsman@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:55 23.04.2025 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.41.240.16
<b>2. LARS LÖVFORS</b> lars@lovfors.com	Signed Authenticated	23.04.2025 17:45 23.04.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.193.223
<b>3. Pierina Karolina J Lindgren</b> pierina.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:18 23.04.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.76.103
<b>4. Sara Olivia Maria Ahlström</b> saraahlstrom@me.com	Signed Authenticated	23.04.2025 19:23 23.04.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.76.121
<b>5. CARL SILVERGRAN</b> carl.silvergran@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:16 23.04.2025 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.86.2
<b>6. Martin Jonas Rana</b> martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 15:31 25.04.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.247.63

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 3 för år 2024.

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 2024 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 Standards 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 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 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.

## 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och bevilja 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 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 15:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:

SkeroIL8Jle

ENVELOPE ID:

B1zzilU8Jxe-SkeroIL8Jle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Trädgårdsmästaren 3.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Martin Jonas Rana</b>	Signed	25.04.2025 15:32	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	25.04.2025 15:27	Low	IP: 20.240.247.63

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed