



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarrådet nr 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Bigarrådet nr 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-18. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 3	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 2 106 kvm och 4 lokaler om 268 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 374 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Holmar	Ordförande
Birgitta Holmar	Styrelseledamot
Marianne Björkman	Styrelseledamot
Ylva Tegnér	Styrelseledamot
Johan Gustafsson	Suppleant
Johan Stengård	Suppleant

Valberedning

Björkman Staffan, sammankallande
Pettersson Kristian, suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning Revisor Azets Revision & Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-09. Beslut om stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- Omputsning av fasad - omputsning gata/gård utfördes i mitten av 80-talet
- 2004-2005** ● Rörstambyte - Avslutades i början av 2005
Elstambyte - Avslutades i början av 2005
- 2005** ● Nya balkonger mot gården - Avslutades i början av 2005
- 2006** ● Tvättstuga - Ny maskinell utrustning oktober 2006
Nyinstallation hiss - Nytt hissmaskineri december 2006
- 2006-2007** ● Fönsterrenovering - Hösten 2006. Avslutades feb 2007
Omläggning av tak - Yttertaken har omlagts 2006/2007
- 2007** ● Fastighetsboxar - Installerades maj 2007
Målning trapphus - Nov-dec 2007
- 2007-2008** ● Lägenhetsdörrar - Installation maj-juni 2007. Slutjustering början 2008
- 2008** ● Golvrengöring, trapphus - Januari 2008
Gångmatta, entré + hiss - April 2008
- 2009** ● Gården - Stor renovering, ny belysning, självbevattning
- 2011** ● Tätning yttertak - Hösten 2011

- 2013** ● Putsarbeten - Skorsten omputsad
- 2013-2014** ● OVK åtgärder - Ventilationsåtgärder i vindslägenheter
Nytt tätskikt vindsterrasser - Förstärkning av isoleringen
Förbättringsåtgärder hiss - Nya styrskor och lås samt ommålning
- 2014** ● Tätning källare - Lokalt läckage
Justering och komplettering tak - Falsar, papp och fall vid kupor
Nytt tätskikt vindsaltaner - Båda vindslägenheterna
- 2015** ● Gården - Nya växter
- 2017** ● Installation av fiber - För gruppanslutning av bredband
Inspektion av ursprungliga eldstäder - Utan anmärkning
- 2018** ● Byte av fjärrvärmecentral
Gården - Renovering av grusytor, viss nyplantering
Fönster/dörr renovering bottenvåning - Steg 1 i fönsterrenoveringen
Inspektion av balkonger mot gatan - Utan anmärkning
Installation av säkerhetsdetaljer på taket - Montering av snörasskydd, gångstegar etc på taket
- 2019** ● Inspektion av trägolp på balkonger mot gården - Utan anmärkning
OVK - Utfört med anmärkningar
Översyn av avloppssystem på gård - Byte av dagvattenbrunnar och mellanliggande rör
Ombyggnation och anpassning av kommersiell lokal (Fotostudion) - Kök/WC renoverats, el, värme och ventilationsanläggning kompletterats
Gården - Beskrining av träden
- 2020** ● Del av pannskorsten rivs och förses med ny plåt och puts - Avser del ovan takfot.
Byte av avloppsstammar i källare
- 2021** ● Åtgärder i lägenheter för att få godkänd OVK - Slutbesiktning godkänd 2022
Installation av nya postfack i entrén
- 2022** ● Upprustning av tvättstuga - Målning samt byte av samtliga maskiner
Renovering av hissmaskineri
- 2024** ● Ombyggnad av soprum
- 2025** ● Fönsterrenovering i lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn och underhåll av yttertak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärmecentral driftövervakning och jour	Stockholm Exergi
Garageportar service	Assa Abloy AB
Hisservice	Elevate i Stockholm AB
Internetleverantör	Bredband2 Stockholms Stadsnät AB
Snöskottning tak	Takjour Entreprenad AB
Teknisk förvaltning och skötsel	Fastighetsägarnas Service
Trappstädning	Veteranpoolen AB
Tvättstuga service	Fastighetsägarnas Service

Övrig verksamhetsinformation

1 st andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens redovisning är upprättad enligt formatet K3 från och med 2025-01-01.

Föreningen har erhållit ett positivt omprövningsbeslut från Skatteverket gällande ingående moms för åren 2019 - 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Fönsterrenovering i lägenheterna har genomförts.

Föreningen har genomfört en vårstädning.

Föreningen har i samarbete med SBC upprättat en ny underhållsplan som löper till och med 2074.

Föreningens ordnings- och trivselregler har uppdaterats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 935 207	1 865 630	1 943 123	1 565 196
Resultat efter fin. poster	474 180	-551 575	46 361	-361 898
Soliditet (%)	90	90	90	90
Yttre fond	897 048	1 311 378	740 378	736 746
Taxeringsvärde	93 730 000	99 101 000	99 101 000	99 101 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	590	552 (579)	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,5	67,8	60,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 675	1 596	1 596 (1 675)	1 596
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 450	1 373	1 373 (1 430)	1 373
Sparande / kvm totalyta, kr	364	123	158 (165)	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	21	23 (24)	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	191	157 (163)	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	45	28 (29)	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	232	257	208 (216)	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,15	1,15	1,15	-
Räntekänslighet (%)	2,57	2,70	2,89	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	32 985 278	-	-	32 985 278
Upplåtelseavgifter	6 777 557	-	-	6 777 557
Fond, yttre underhåll	1 311 378	-509 330	95 000	897 048
Kapitaltillskott	125 214	-	-	125 214
Balanserat resultat	-5 708 279	-42 245	-95 000	-5 845 523
Årets resultat	-551 575	551 575	474 180	474 180
Eget kapital	34 939 574	0	474 180	35 413 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 750 523
Årets resultat	474 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
Totalt	-5 371 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 371 343

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	1 935 206	1 865 630
Övriga rörelseintäkter	3	239 751	12 599
Summa rörelseintäkter		2 174 957	1 878 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-948 670	-1 791 934
Övriga externa kostnader	9	-278 058	-261 392
Personalkostnader	10	-5 994	-7 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 184	-350 052
Övriga rörelsekostnader		-56 714	0
Summa rörelsekostnader		-1 678 620	-2 410 613
RÖRELSERESULTAT		496 337	-532 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 357	20 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-39 514	-39 576
Summa finansiella poster		-22 157	-19 190
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		474 180	-551 575
ÅRETS RESULTAT		474 180	-551 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	37 140 822	36 353 347
Markanläggningar	13	304 816	308 440
Summa materiella anläggningstillgångar		37 445 638	36 661 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 445 638	36 661 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 499	4 494
Övriga fordringar	14	1 560 087	1 938 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 943	29 101
Summa kortfristiga fordringar		1 617 529	1 971 969
Kassa och bank			
Kassa och bank		258 052	258 352
Summa kassa och bank		258 052	258 352
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 875 581	2 230 321
SUMMA TILLGÅNGAR		39 321 219	38 892 108

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 888 049	39 888 049
Fond för yttre underhåll		897 048	1 311 378
Summa bundet eget kapital		40 785 097	41 199 427
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 845 523	-5 708 279
Årets resultat		474 180	-551 575
Summa ansamlad förlust		-5 371 343	-6 259 853
SUMMA EGET KAPITAL		35 413 754	34 939 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 441 271
Summa långfristiga skulder		0	3 441 271
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 441 271	0
Leverantörsskulder		135 047	109 979
Skatteskulder		9 079	6 781
Övriga kortfristiga skulder		0	31 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322 069	363 441
Summa kortfristiga skulder		3 907 466	511 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 321 219	38 892 108

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	496 337	-532 385
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	389 184	350 052
	885 521	-182 333
Erhållen ränta	17 357	20 386
Erlagd ränta	-39 514	-39 576
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	863 364	-201 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 467	113 819
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 068	143 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	724 829	55 417
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 173 035	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 173 035	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-448 206	55 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 195 197	2 139 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 746 990	2 195 197

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,75 %
Yttertak	1,80 %
Fasader	37,83 %
Balkonger	37,83 %
Stamledningar VA	2,52 %
Stamledningar Värme	3,03 %
Styr & övervakning	3,78 %
El	2,52 %
Hissar	6,88 %
Fönster	2,50 %
Markanläggningar	1,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 336 572	1 272 840
Hysesintäkter bostäder	83 091	77 829
Hysesintäkter lokaler, moms	470 352	437 059
Hysesintäkter förråd	1 512	2 268
Deb. fastighetsskatt, moms	31 720	33 771
Bredband moms	0	3 500
Uppvärmning, moms	1 352	1 352
Dröjsmålsränta	260	892
Pantsättningsavgift	5 292	4 011
Överlåtelseavgift	2 903	7 045
Administrativ avgift, moms	1 176	392
Administrativ avgift	980	294
Vidarefakturerade kostnader	0	17 413
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	6 965
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	1 935 206	1 865 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	12 895	12 599
Återvunnen moms	226 856	0
Summa	239 751	12 599

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2019-2025 där avdragsrätten baserar sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	18 562	24 131
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 659	1 252
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	67 051
Städning enligt avtal	83 376	86 923
Besiktningar	1 765	0
Hissbesiktning	2 404	2 273
Brandskydd	0	15 204
Gårdkostnader	0	2 855
Snöröjning/sandning	14 707	43 055
Serviceavtal	16 251	7 318
Mattvätt/Hyrmattor	6 011	1 106
Förbrukningsmaterial	2 362	15 938
Summa	149 097	267 107

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 836	0
Tvättstuga	651	0
Dörrar och lås/porttele	5 634	49 225
VVS	0	60 231
Elinstallationer	6 906	0
Hissar	11 912	1 103
Tak	0	6 549
Summa	30 939	117 107

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	509 330
Summa	0	509 330

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 291	53 481
Uppvärmning	397 387	477 771
Vatten	101 098	113 146
Sophämtning/renhållning	35 765	54 728
Grovsopor	5 374	13 593
Summa	591 915	712 719

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 830	31 886
Kabel-TV	9 724	7 363
Bredband	35 593	39 772
Fastighetsskatt	105 572	106 650
Summa	176 719	185 671

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	197	1 097
Inkassokostnader	3 165	511
Revisionsarvoden extern revisor	21 876	21 870
Styrelseomkostnader	5 280	7 848
Fritids och trivselkostnader	906	744
Föreningskostnader	13 632	14 449
Förvaltningsarvode enl avtal	79 645	78 986
Överlåtelsekostnad	1 947	11 732
Pantsättningskostnad	7 509	5 962
Korttidsinventarier	0	1 799
Administration	7 206	6 880
Konsultkostnader	131 524	109 514
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	278 058	261 392

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	5 994	5 994
Arbetsgivaravgifter	0	1 242
Summa	5 994	7 236

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	39 576	39 576
Kostnadsränta skatter och avgifter	-62	0
Summa	39 514	39 576

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 900 218	42 900 218
Årets inköp	1 173 035	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 073 253	42 900 218
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 546 871	-6 200 443
Årets avskrivning	-385 560	-346 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 932 431	-6 546 871
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 140 822	36 353 347
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 992 107</i>	<i>15 992 107</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 124 000	29 853 000
Taxeringsvärde mark	61 606 000	69 248 000
Summa	93 730 000	99 101 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362 859	362 859
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	362 859	362 859
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-54 419	-50 795
Årets avskrivning	-3 624	-3 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 043	-54 419
Utgående restvärde enligt plan	304 816	308 440

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 925	1 529
Skattefordringar	5 048	0
Momsavräkning	48 176	0
Transaktionskonto	431 134	866 545
Borgo räntekonto	1 057 804	1 070 300
Summa	1 560 087	1 938 374

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 342	16 796
Förutbet försäkr premier	8 605	0
Förutbet kabel-TV	2 432	2 491
Förutbet bredband	12 564	9 940
Upplupna intäkter	0	-126
Summa	35 943	29 101

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,15 %	3 441 271	3 441 271
Summa			3 441 271	3 441 271
Varav kortfristig del			3 441 271	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 441 271 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	221	57 991
Uppl kostnad Städning entrepr	8 020	7 995
Uppl kostn el	4 483	4 928
Uppl kostnad Värme	54 891	52 008
Uppl kostn räntor	3 188	3 188
Uppl kostn vatten	17 006	15 791
Uppl kostnad Sophämtning	6 178	5 432
Förutbet hyror/avgifter	228 082	216 108
Summa	322 069	363 441

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 883 000	11 883 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 10 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stockholm

Birgitta Holmar
Styrelseledamot

Gunnar Holmar
Ordförande

Marianne Björkman
Styrelseledamot

Ylva Tegnér
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 3, org.nr 716403-4063.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 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 överträdelse 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor