



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarrådet nr 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

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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 3	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 2456 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Staffan Björkman, sammankallande

Kristian Pettersson, suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Ulf Sundborg Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

- 2013-2014** ● Nytt tätskikt vindsterrasser - Förstärkning av isoleringen
Förbättringsåtgärder hiss - Nya styrskor och lås samt ommålning
OVK åtgärder - Ventilationsåtgärder i vindslägenheter
- 2013** ● Putsarbeten - Skorsten omputsad
- 2011** ● Tätning yttertak - Hösten 2011
- 2009** ● Gården - Stor renovering, ny belysning, självbevattning
- 2008** ● Golvrengöring, trapphus - Januari 2008
Gångmatta, entré + hiss - April 2008
- 2007-2008** ● Lägenhetsdörrar - Installation maj-juni 2007. Slutjustering början 2008
- 2007** ● Fastighetsboxar - Installerades maj 2007
Målning trapphus - Nov-dec 2007
- 2006-2007** ● Omläggning av tak - Yttertaken har omlagts 2006/2007
Fönsterrenovering - Hösten 2006. Avslutades feb 2007
- 2006** ● Nyinstallation hiss - Nytt hissmaskineri december 2006
Tvättstuga - Ny maskinell utrustning oktober 2006
- 2005** ● Nya balkonger mot gården - Avslutades i början av 2005
- 2004-2005** ● Elstambyte - Avslutades i början av 2005
Rörstambyte - Avslutades i början av 2005
- Omputsning av fasad - omputsning gata/gård utfördes i mitten av 80-talet

Planerade underhåll

- 2025** ● Fönsterrenovering i lägenheter
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	Stockholms Stadsnät AB
Snöskottning tak	Takjour Entreprenad AB
Teknisk förvaltning och skötsel	Fastighetsägarnas Service
Trappstädning	Veteranpoolen AB
Tvättstuga service	Fastighetsägarnas Service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Föreningens lokal som nyttjas som fotostudio har övertagits av ny hyresgäst.

Ombyggnad av soprum för anpassning till nya bestämmelser har utförts.

Fönsterrenovering i lägenheter har projekterats.

Fastighetens radiatorer och värmesystem har kontrollerats och justerats professionellt.

Ytterligare en lägenhetsbalkong har installerats av Balcona AB.

Under året har sotning samt brandskyddskontroll ägt rum.

Föreningens nya hemsida togs i bruk under hösten 2024.

Gårdens träd och planteringar har underhållits professionellt.

Föreningens traditionella vår- och höststädningar har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 865 630	1 943 123	1 565 196	1 535 126
Resultat efter fin. poster	-551 575	46 361	-361 898	80 970
Soliditet (%)	90	90	90	91
Yttre fond	1 311 378	740 378	736 746	364 368
Taxeringsvärde	99 101 000	99 101 000	99 101 000	86 104 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	552 (579)	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,8	60,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 596	1 596 (1 675)	1 596	1 773
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 373	1 373 (1 430)	1 373	1 430
Sparande per kvm totalyta, kr	123	158 (165)	154	191
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	23 (24)	27	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	157 (163)	145	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	28 (29)	23	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	208 (216)	195	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,15	1,15	-	-
Räntekänslighet (%)	2,70	2,89	-	-

Ytuppgifter i årsredovisningen för 2023 var angivna enligt fel metod vilket påverkade vissa nyckeltal. De publicerade nyckeltalen för 2023 anges inom parentes.

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

Årets förlust uppkommer efter att kostnad för ombyggnad av soprum tagits. Denna kostnad utjämnas dock i det ackumulerade resultatet i och med att medel från fonden för periodiskt underhåll ianspråkats. Dessutom har föreningens ekonomiska förvaltare under året ändrat redovisningsprincip gällande periodisering av framförallt taxebundna kostnader. Det innebär att årets kostnad innefattar 13 månaders debiteringar. Föreningens goda likviditet finansierar utgiften för ombyggnaden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	32 985 278	-	-	32 985 278
Upplåtelseavgifter	6 777 557	-	-	6 777 557
Fond, yttre underhåll	740 378	-	571 000	1 311 378
Kapitaltillskott	125 214	-	-	125 214
Balanserat resultat	-5 183 640	46 361	-571 000	-5 708 279
Årets resultat	46 361	-46 361	-551 575	-551 575
Eget kapital	35 491 148	0	-551 575	34 939 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 137 279
Årets resultat	-551 575
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-571 000
Totalt	-6 259 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	509 330
Balanseras i ny räkning	-5 750 523

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 865 630	1 943 123
Övriga rörelseintäkter	3	12 599	21 249
Summa rörelseintäkter		1 878 229	1 964 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 791 934	-1 222 030
Övriga externa kostnader	9	-261 392	-318 253
Personalkostnader	10	-7 236	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 052	-350 052
Summa rörelsekostnader		-2 410 613	-1 896 329
RÖRELSERESULTAT		-532 385	68 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 386	17 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-39 576	-39 576
Summa finansiella poster		-19 190	-21 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-551 575	46 361
ÅRETS RESULTAT		-551 575	46 361

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	36 353 347	36 699 775
Markanläggningar	13	308 440	312 064
Summa materiella anläggningstillgångar		36 661 787	37 011 839
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 661 787	37 011 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 494	148 696
Övriga fordringar	14	1 938 374	1 881 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 101	0
Summa kortfristiga fordringar		1 971 969	2 030 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		258 352	258 652
Summa kassa och bank		258 352	258 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 230 321	2 288 722
SUMMA TILLGÅNGAR		38 892 108	39 300 561

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 888 049	39 888 049
Fond för yttre underhåll		1 311 378	740 378
Summa bundet eget kapital		41 199 427	40 628 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 708 279	-5 183 640
Årets resultat		-551 575	46 361
Summa fritt eget kapital		-6 259 853	-5 137 279
SUMMA EGET KAPITAL		34 939 574	35 491 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 441 271	3 441 271
Summa långfristiga skulder		3 441 271	3 441 271
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109 979	156 070
Skatteskulder		6 781	5 633
Övriga kortfristiga skulder		31 062	4 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	363 441	202 412
Summa kortfristiga skulder		511 263	368 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 892 108	39 300 561

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-532 385	68 042
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	350 052	350 052
	-182 333	418 094
Erhållen ränta	20 386	17 895
Erlagd ränta	-39 576	-39 576
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-201 523	396 413
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	113 819	-73 674
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	143 121	32 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 417	355 438
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	55 417	355 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 139 779	1 784 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 195 197	2 139 779

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet nr 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	200 - 20 år (0,5 - 5 %)
Markanläggningar	100 år (1 %)
Fastighetsförbättringar	30 - 20 år (3,33 - 5 %)

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 1 630 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	1 272 840	1 189 620
Hysesintäkter bostäder	77 829	73 737
Hysesintäkter lokaler, moms	437 059	395 044
Hysesintäkter förråd	2 268	2 520
Deb. fastighetsskatt, moms	33 771	33 772
Bredband moms	3 500	6 000
Uppvärmning, moms	1 352	1 352
Dröjsmålsränta	892	0
Pantsättningsavgift	4 011	0
Överlåtelseavgift	7 045	0
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	294	0
Vidarefakturerade kostnader	17 413	238 078
Vidarefakturerade kostnader, moms	6 965	3 000
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	1 865 630	1 943 123

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 419
Övriga intäkter	0	11 830
Återbäring försäkringsbolag	12 599	0
Summa	12 599	21 249

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	24 131	16 524
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 252	2 069
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	67 051	0
Larm och bevakning	0	2 294
Städning enligt avtal	86 923	67 442
Besiktningar	0	1 683
Hissbesiktning	2 273	2 056
Brandskydd	15 204	0
Gårdkostnader	2 855	24 539
Gemensamma utrymmen	0	4 257
Snöröjning/sandning	43 055	34 296
Serviceavtal	7 318	12 954
Mattvätt/Hyrmattor	1 106	4 272
Förbrukningsmaterial	15 938	1 438
Summa	267 107	173 824

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	5 898
Dörrar och lås/porttele	49 225	1 897
VVS	60 231	26 887
Ventilation	0	3 710
Elinstallationer	0	3 276
Hissar	1 103	4 958
Tak	6 549	0
Fasader	0	8 746
Balkonger/altaner	0	241 167
Summa	117 107	296 539

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	509 330	0
Summa	509 330	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	53 481	58 317
Uppvärmning	477 771	393 045
Vatten	113 146	69 062
Sophämtning/renhållning	54 728	37 216
Grovsopor	13 593	10 865
Summa	712 719	568 503

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 886	28 475
Kabel-TV	7 363	9 383
Bredband	39 772	39 804
Fastighetsskatt	106 650	105 502
Summa	185 671	183 164

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 097	3 222
Inkassokostnader	511	638
Revisionsarvoden extern revisor	21 870	20 915
Styrelseomkostnader	7 848	0
Fritids och trivselkostnader	744	515
Föreningskostnader	14 449	18 555
Förvaltningsarvode enl avtal	78 986	75 870
Överlåtelsekostnad	11 732	0
Pantsättningskostnad	5 962	0
Korttidsinventarier	1 799	1 240
Administration	6 880	1 855
Konsultkostnader	109 514	190 274
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	261 392	318 253

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	5 994	5 994
Arbetsgivaravgifter	1 242	0
Summa	7 236	5 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	39 576	39 576
Summa	39 576	39 576

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 900 218	42 900 218
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 900 218	42 900 218
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 200 443	-5 854 015
Årets avskrivning	-346 428	-346 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 546 871	-6 200 443
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 353 347	36 699 775
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 992 107</i>	<i>15 992 107</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 853 000	29 853 000
Taxeringsvärde mark	69 248 000	69 248 000
Summa	99 101 000	99 101 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362 859	362 859
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	362 859	362 859
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-50 795	-47 171
Årets avskrivning	-3 624	-3 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-54 419	-50 795
Utgående restvärde enligt plan	308 440	312 064

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 529	247
Transaktionskonto	866 545	813 331
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 797
Summa	1 938 374	1 881 374

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 796	0
Förutbet kabel-TV	2 491	0
Förutbet bredband	9 940	0
Upplupna intäkter	-126	0
Summa	29 101	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	1,15 %	3 441 271	3 441 271
Summa			3 441 271	3 441 271

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	57 991	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 995	0
Uppl kostn el	4 928	0
Uppl kostnad Värme	52 008	0
Uppl kostn räntor	3 188	3 188
Uppl kostn vatten	15 791	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 432	0
Förutbet hyror/avgifter	216 108	199 224
Summa	363 441	202 412

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 883 000	11 883 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 5 % från och med 2025-01-01.

Underskrifter

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.

KPMG
Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet nr 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 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 uppger, 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 avveckla 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet nr 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 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 min elektroniska underskrift

KPMG AB

Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor