

Årsredovisning 2025

Brf Målaren 3

716419-9171



Välkommen till årsredovisningen för Brf Målaren 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2008-03-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Målaren3	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 482 kvm och 6 lokaler om 602 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 991 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rikard Hesslevik	Styrelseledamot
Sebastian Adolfsson White	Suppleant
Per Christian Felix Walén	Styrelseledamot
Roger Storm	Styrelseledamot
Johanna Sahlman	Ordförande

Valberedning

Claes Berglund
Anna Hollander

Firmateckning

Av två ordinarie ledamöter i föreningens styrelse

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Planerade underhåll

- Målning av fönster på fastigheten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighets förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Ingen förändring av hyresgäster i föreningens lokaler har skett under 2025.

Hyresgäster är (1) Alviks kött & Fisk - restaurang Lennart & Bror samt café Baggio, (2) Luftmiljöbutiken och (3) Fit4Life Vasastan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och Inga avgiftshöjningar har genomförts under året eller planeras inte för 2026.

Föreningens lån har under året amorterats med 500 000 kr och i oktober 2024 omförhandlades lånen och har nu fördelningen:

1/3 bundet på 1 år (2,34%), 1/3 bundet på 2 år (2,57%), 1/3 bundet på 3 år (2,75%)

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2025 fortsatt driva kontinuerligt underhåll av fastigheten, bland annat har tak, hängrännor och takvärmeslinga tvättats samt mindre reparationer utförts. På taket har även luftningsventiler till avloppssystemet bytts ut. Översyn av leverantör av porttelefon och e-nyckelsystemet har gjorts och byte planeras (och nyckeladministrationen flyttats till Nabo). Snörasvarningsflaggor har införskaffats och monterats. Brandinspektion, m fl kontroller har gjorts. Ett antal gårdsfester (höst- och vår-städning samt julskål) har ordnats. Offerter inhämtades för kommande fönsterrenovering, för att bedöma arbetets omfattning och kostnad. Hemsidan (som ligger hos Nabo) uppdaterades, och beslut togs att nu stänga ner den gamla hemsidan. En ny standardiserad skriftlig rutin - och mall - infördes för anmälan/förfrågan om renovering och ombyggnad.

Nytt torkskåp har införskaffats och installerats i föreningens tvättstuga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 527 744	3 475 944	3 369 000	3 301 000
Resultat efter fin. poster	-68 400	-670 067	-616 414	187 624
Soliditet (%)	58	58	58	59
Yttre fond	380 000	-	-	-
Taxeringsvärde	121 814 000	125 400 000	125 400 000	125 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	667	674	393	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,9	47,6	28,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 913	13 242	13 446	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 715	10 637	10 801	-
Sparande / kvm totalyta, kr	253	71	71	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	25	33	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	202	196	204	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	32	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	274	253	266	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	4,24	4,14	1,32
Räntekänslighet (%)	19,35	19,65	34,21	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2025 haft ett mindre negativt resultat (-68 000 kr) efter avskrivningar på 834 000 kr. Föreningen har fortsatt starkt kassaflöde och använder detta överskott för att amortera på lån samt sätta av medel till planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	59 996 032	-	-	59 996 032
Upplåtelseavgifter	18 685 703	-	-	18 685 703
Fond, yttre underhåll	0	-	380 000	380 000
Balanserat resultat	-31 960 127	-670 067	-380 000	-33 010 195
Årets resultat	-670 067	670 067	-68 400	-68 400
Eget kapital	46 051 540	0	-68 400	45 983 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 010 195
Årets resultat	-68 400
Totalt	-33 078 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-33 078 594
	-33 078 594

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	3 527 744	3 475 944
Övriga rörelseintäkter	3	1 481	1 478
Summa rörelseintäkter		3 529 225	3 477 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 673 997	-1 735 746
Övriga externa kostnader	9	-110 103	-131 488
Personalkostnader	10	-106 948	-63 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 240	-834 240
Summa rörelsekostnader		-2 725 288	-2 764 886
RÖRELSERESULTAT		803 937	712 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 995	7 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-874 332	-1 390 508
Summa finansiella poster		-872 337	-1 382 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 400	-670 067
ÅRETS RESULTAT		-68 400	-670 067

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	77 374 485	78 208 725
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 374 485	78 208 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 374 485	78 208 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 023	47 611
Övriga fordringar	14	37 645	752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 344	51 336
Summa kortfristiga fordringar		170 012	99 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 233 174	1 039 059
Summa kassa och bank		1 233 174	1 039 059
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 403 186	1 138 758
SUMMA TILLGÅNGAR		78 777 671	79 347 483

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 681 735	78 681 735
Fond för yttre underhåll		380 000	0
Summa bundet eget kapital		79 061 735	78 681 735
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 010 195	-31 960 127
Årets resultat		-68 400	-670 067
Summa fritt eget kapital		-33 078 594	-32 630 195
SUMMA EGET KAPITAL		45 983 141	46 051 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 153 000	0
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		21 253 000	100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 897 000	32 550 000
Leverantörsskulder		110 096	111 980
Skatteskulder		0	15 090
Övriga kortfristiga skulder		1 470	28 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	532 964	490 133
Summa kortfristiga skulder		11 541 530	33 195 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 777 671	79 347 483

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	803 937	712 536
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	834 240	834 240
	1 638 177	1 546 776
Erhållen ränta	1 995	7 904
Erlagd ränta	-898 423	-1 410 505
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 749	144 176
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 313	144 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 678	-1 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 114	287 261
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	194 114	-212 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 039 059	1 251 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 233 174	1 039 059

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	2,00 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 656 288	1 656 288
Hysesintäkter, lokaler	1 794 204	1 768 428
Vatten	9 360	9 360
Övriga intäkter	67 892	41 868
Summa	3 527 744	3 475 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-1
Övriga rörelseintäkter	1 479	1 479
Summa	1 481	1 478

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 975	8 635
Besiktning och service	69 809	51 239
Städning	51 750	57 438
Trädgårdsarbete	1 646	4 474
Övrigt	21 900	1 297
Summa	190 080	123 083

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	27 675
Tvättstuga	62 019	4 072
Dörrar och lås/porttele	15 314	35 562
VA	34 559	75 580
Värme	20 125	0
Ventilation	5 194	6 488
El	2 150	4 270
Hissar	11 824	105 654
Summa	151 185	259 300

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	52 250
Summa	0	52 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	110 469	77 871
Uppvärmning	602 992	598 310
Vatten	107 321	96 817
Sophämtning	239 715	225 558
Summa	1 060 497	998 556

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 524	59 521
Bredband	61 850	60 136
Fastighetsskatt	149 860	182 900
Summa	272 234	302 557

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 486	387
Övriga förvaltningskostnader	63 070	54 617
Revisionsarvoden	1 550	32 860
Ekonomisk förvaltning	43 997	43 624
Summa	110 103	131 488

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	82 000	50 350
Sociala avgifter	24 948	13 062
Summa	106 948	63 412

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	873 863	1 389 810
Övriga räntekostnader	469	698
Summa	874 332	1 390 508

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 556 560	91 556 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 556 560	91 556 560
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 347 835	-12 513 595
Årets avskrivning	-834 240	-834 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 182 075	-13 347 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 374 485	78 208 725
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 844 828</i>	<i>49 844 828</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	38 600 000
Taxeringsvärde mark	75 814 000	86 800 000
Summa	121 814 000	125 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 800	88 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 800	88 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-88 800	-88 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 800	-88 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 322	752
Skattefordringar	33 323	0
Summa	37 645	752

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 681	16 340
Fastighetsskötsel	14 999	0
Försäkringspremier	30 737	29 786
Bredband	6 482	5 210
Förvaltning	13 445	0
Summa	72 344	51 336

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-10-28	2,74 %		11 500 000
SEB	2025-10-28	2,74 %		3 775 000
SEB	2025-10-28	2,74 %		800 000
SEB	2025-10-28	2,74 %		10 700 000
SEB	2025-10-28	2,74 %		5 775 000
SEB	2027-10-28	2,57 %	10 576 500	
SEB	2028-10-28	2,75 %	10 576 500	
SEB	2026-10-28	2,34 %	10 897 000	
Summa			32 050 000	32 550 000
Varav kortfristig del			10 897 000	32 550 000

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 469	33 985
El	10 436	7 805
Uppvärmning	81 896	80 643
Vatten	17 931	16 150
Beräknade uppl. sociala avifter	21 000	0
Utgiftsräntor	4 959	29 050
Förutbetalda avgifter/hyror	295 273	293 500
Beräknat revisionsarvode	16 000	29 000
Summa	532 964	490 133

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 050 000	37 050 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-18.

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

Stockholm

Johanna Sahlman
Ordförande

Per Christian Felix Walén
Styrelseledamot

Rikard Hesslevik
Styrelseledamot

Roger Storm
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 10:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 11:34

DOCUMENT ID:

r1R33LS9-g

ENVELOPE ID:

SJp2hUSqbx-r1R33LS9-g

DOCUMENT NAME:

Brf Målaren 3, 716419-9171 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

eeaecfd9904e5a8bde72d6c588533a3b836913271a8e31c61637d12aadd48d60c5b5c299577c5f19d0c387c5d7371ce52cd3ff55f541acb4b260f5421939933c

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER STORM rt.storm@live.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:35 16.03.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.35.140
2. Per Christian Felix Sigurdson-Walén christian.walen@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:05 16.03.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.240
3. Carl Rikard Börje Hesslevik rikardhesslevik@hotmail.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:33 16.03.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.147
4. JOHANNA SOFIA SAHLMAN johanna.sahlman@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:17 17.03.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.104.14
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:47 17.03.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ 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 Bostadsrättsföreningen Målaren 3,
716419-9171**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Målaren 3**, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 10:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 11:34

DOCUMENT ID:

B1l6hhISc-x

ENVELOPE ID:

HyxnnnIH9We-B1l6hhISc-x

DOCUMENT NAME:

RB Målaren 3.pdf

2 pages

SHA-512:

0838f40b867ae68cd085483d271747a041d9fbed22190a
1009fd51b73030bc99f5eeadac5fd339d243aa7539cfc16
615f35cf0d885a9dd4f957ea7f156b2ca8d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	17.03.2026 10:48	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	17.03.2026 10:47	Low	IP: 188.149.207.32

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed