

Årsredovisning 2025

Brf Ättegrenen 3

769606-8936



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ättegrenen 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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-21 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
Ättegrenen 3		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut 2028-03-31, tomträtten kan tidigast sägas upp 2063-03-31

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 3 493 kvm och 27 lokaler om 121 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 143 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Norberg	Ordförande
Anita Warda	Styrelseledamot
Mahmoud Al-Haddad	Styrelseledamot
Sándor Bereczky	Styrelseledamot
Stefan Lawergren	Styrelseledamot
Magdalena Slowiak	Styrelseledamot
Hedvig Ekblom	Suppleant
Varvara Zalesova	Suppleant

Valberedning

Robert Broberg och Gaurav Sethi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av Lawergren, Lars Stefan, Norberg, David Mattias Johan, Slowiak, Magdalena Izabela

Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av loftgångar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Källsortering	RagnSells AB
Lokalvård	FilTeo AB
Teknisk Förvaltning	Oden Drift & Smide AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA1 och GA2, med en andel på 31%.

Samfälligheten förvaltar tillfartsväg (GA1) och Miljöstuga (GA2) med BRf Ättegrenen 2 och BRf Årstabacke.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 hade vi 3 försäljningar i föreningen.

En underhållsplan för perioden 2025–2075 har tagits fram och ligger nu till grund för vårt fortsatta arbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtalet med Växthuset har avslutats och ny leverantör för vinter- och trädgårdsskötsel upphandlas.

Övriga uppgifter

Lokalen Älvsåkersgränd 42 ska säljas och byggas om till bostadsrätt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 061 836	3 949 605	3 574 867	3 274 358
Resultat efter fin. poster	-1 363 825	-739 073	-1 032 082	-1 008 709
Soliditet (%)	60	56	52	52
Yttre fond	620 280	413 520	206 760	369 180
Taxeringsvärde	68 516 000	68 920 000	68 920 000	68 920 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	896	682	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,1	77,2	64,8	69,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 199	6 618	7 384	7 466
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 383	5 444	6 074	6 142
Sparande / kvm totalyta, kr	-13	56	-20	122
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	110	72	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	164	150	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	101	90	72	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	356	364	294	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	4,53	3,95	1,77
Räntekänslighet (%)	6,38	7,38	10,83	11,12

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 el (totalt 178 281 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 resultat är negativt och uppgår till 1 363 825 kr. Resultatet beror främst på engångskostnader för reparationer och underhåll, kopplade till vattenskador samt reparation av rörledning mellan husen.

Samtidigt har föreningens räntekostnader minskat till följd av amortering och lägre räntor.

Föreningen står inför kommande investeringar, bland annat renovering av loftgångarna. Styrelsen ser över finansieringen framåt, inklusive eventuell lånefinansiering och behov av justering av årsavgifterna.

Styrelsen bedömer att föreningen kan uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 095 816	-	-	25 095 816
Upplåtelseavgifter	14 997 143	-	-	14 997 143
Fond, yttre underhåll	413 520	-	206 760	620 280
Balanserat resultat	-10 081 824	-739 073	-206 760	-11 027 656
Årets resultat	-739 073	739 073	-1 363 825	-1 363 825
Eget kapital	29 685 583	0	-1 363 825	28 321 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 027 656
Årets resultat	-1 363 825
Totalt	-12 391 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 250
Balanseras i ny räkning	-13 648 232
	-12 391 482

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	4 061 837	3 949 605
Övriga rörelseintäkter	3	28	-2
Summa rörelseintäkter		4 061 865	3 949 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 563 513	-2 611 503
Övriga externa kostnader	9	-207 308	-214 425
Personalkostnader	10	-120 684	-116 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-977 733	-971 748
Summa rörelsekostnader		-4 869 238	-3 914 088
RÖRELSERESULTAT		-807 373	35 514
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 656	308 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-604 108	-1 082 593
Summa finansiella poster		-556 452	-774 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 363 825	-739 073
ÅRETS RESULTAT		-1 363 825	-739 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	42 298 221	43 174 785
Markanläggningar	13	56 564	71 060
Maskiner och inventarier	14	1 802 944	1 821 549
Pågående projekt		0	162 575
Summa materiella anläggningstillgångar		44 157 729	45 229 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 157 729	45 229 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 338	48 531
Övriga fordringar	15	1 289 188	2 032 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	165 295	165 503
Summa kortfristiga fordringar		1 524 821	2 246 459
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 913 506	5 873 947
Summa kassa och bank		1 913 506	5 873 947
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 438 327	8 120 406
SUMMA TILLGÅNGAR		47 596 056	53 350 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 092 959	40 092 959
Fond för yttre underhåll		620 280	413 520
Summa bundet eget kapital		40 713 239	40 506 479
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 027 656	-10 081 824
Årets resultat		-1 363 825	-739 073
Summa ansamlad förlust		-12 391 482	-10 820 896
SUMMA EGET KAPITAL		28 321 757	29 685 583
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 160 100	22 500 000
Leverantörsskulder		160 085	189 858
Skatteskulder		180 706	176 131
Övriga kortfristiga skulder		17 311	36 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	756 096	761 944
Summa kortfristiga skulder		19 274 298	23 664 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 596 056	53 350 375

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-807 373	35 514
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	977 733	971 748
	170 360	1 007 262
Erhållen ränta	47 656	308 006
Erlagd ränta	-654 337	-1 110 519
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-436 321	204 749
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 231	-28 304
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-365	-19 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-457 917	156 630
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	94 508	-162 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten	94 508	-162 575
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 075 000
Amortering av lån	-4 339 900	-2 605 425
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 339 900	-530 425
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 703 309	-536 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 905 632	8 442 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 202 322	7 905 632

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ättegrenen 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 - 8,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 5,00 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 752 812	2 715 072
Årsavgifter, lokaler	7 200	7 200
Hysesintäkter, bostäder	633 300	635 984
Hysesintäkter, lokaler	159 324	231 708
Hysesintäkter, p-platser	182 361	172 770
Kabel-TV/Bredband	60 025	0
Intäktsreduktion	-175	0
El	245 240	156 323
Övriga intäkter	21 750	30 548
Summa	4 061 837	3 949 605

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	30	0
Summa	28	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	88 413	78 585
Städning	50 256	50 256
Besiktning och service	51 147	8 035
Trädgårdsarbete	112 663	66 684
Snöskottning	80 717	144 076
Övrigt	140 038	475
Summa	523 234	348 111

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 723	17 490
Bostäder	5 263	24 351
Bostäder VVS	28 908	54 428
Tvättstuga	11 062	0
Soprum/miljöanläggning	0	34 255
Dörrar och lås/porttele	14 535	7 381
VA	138 080	0
Värme	60 125	55 804
Ventilation	28 009	18 499
El	20 141	13 910
Hissar	55 147	26 654
Försäkringsärende/vattenskada	225 682	22 396
Summa	593 675	275 168

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	26 440	0
Övriga gemensamma utrymmen	307 637	0
Summa	334 077	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	400 364	455 453
Uppvärmning	654 638	676 334
Vatten	419 113	371 968
Sophämtning	130 440	56 411
Summa	1 604 555	1 560 166

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 257	68 312
Tomträttsavgälder	234 300	234 300
Kabel-TV	16 740	16 484
Bredband	95 039	19 892
Fastighetsskatt	91 636	89 070
Summa	507 972	428 058

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	27 096	520
Övriga förvaltningskostnader	50 420	58 021
Juridiska kostnader	9 769	6 969
Revisionsarvoden	22 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	93 211	88 916
Konsultkostnader	4 313	40 000
Summa	207 308	214 425

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	93 100	93 100
Sociala avgifter	27 584	23 312
Summa	120 684	116 412

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	595 275	1 078 533
Övriga räntekostnader	8 833	4 060
Summa	604 108	1 082 593

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 826 365	52 826 365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 826 365	52 826 365
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 651 580	-8 775 016
Årets avskrivning	-876 564	-876 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 528 144	-9 651 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 298 221	43 174 785
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 455 000	40 630 000
Taxeringsvärde mark	22 061 000	28 290 000
Summa	68 516 000	68 920 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 401	201 401
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 401	201 401
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-130 341	-115 845
Årets avskrivning	-14 496	-14 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-144 837	-130 341
Utgående restvärde enligt plan	56 564	71 060

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 186 505	2 186 505
Årets inköp	68 068	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 254 573	2 186 505
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-364 956	-284 268
Årets avskrivning	-86 673	-80 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-451 629	-364 956
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 802 944	1 821 549

NOT 15, ÖVRIGA FÖRDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	372	740
Nabo Klientmedelskonto	813 921	940 970
Borgo	474 895	1 090 715
Summa	1 289 188	2 032 425

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 829	1 384
Fastighetsskötsel	0	2 825
Försäkringspremier	0	70 257
Kabel-TV	4 223	4 185
Tomträtt	58 575	58 575
Bredband	26 444	4 973
Förvaltning	24 224	23 304
Summa	165 295	165 503

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,50 %	2 315 400	6 415 400
Stadshypotek	2026-03-02	2,50 %	6 189 825	6 249 825
Stadshypotek	2026-01-30	2,50 %	1 145 000	1 225 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,50 %	3 710 000	3 750 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,50 %	2 954 150	2 994 150
Stadshypotek	2026-03-10	2,50 %	1 845 725	1 865 625
Summa			18 160 100	22 500 000
Varav kortfristig del			18 160 100	22 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 760 600 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 062	10 266
El	43 648	51 723
Uppvärmning	83 901	82 420
Utgiftsräntor	35 038	85 267
Vatten	69 450	62 041
Löner	93 100	93 100
Sociala avgifter	26 947	26 947
Förutbetalda avgifter/hyror	336 950	335 180
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	756 096	761 944

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 427 500	27 427 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Stockholm

David Norberg
Ordförande

Anita Warda
Styrelseledamot

Magdalena Slowiak
Styrelseledamot

Mahmoud Al-Haddad
Styrelseledamot

Sándor Bereczky
Styrelseledamot

Stefan Lawergren
Styrelseledamot

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

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 10:25

DOCUMENT ID:

r1D1aSdJfe

ENVELOPE ID:

ryU16SuyMl-r1D1aSdJfe

DOCUMENT NAME:

Brf Ättegrenen 3, 769606-8936 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

45e38205f3dc8ef9f0469581097884c575f706cead8d872
ace6d1113c3b74fd997087dfc4410ce1b87cb6f4f875e5f
6267b826160e2750e378e2c2d66ab086a5

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. DAVID MATTHIAS JOHAN NORBERG	 Signed	18.05.2026 10:26	eID	Swedish BankID
david.norberg@attegrene n3.se	Authenticated	18.05.2026 10:25	Low	IP: 82.196.111.243
2. Magdalena Izabela Slowiak	 Signed	18.05.2026 10:32	eID	Swedish BankID
Slowiak.magda@gmail.com	Authenticated	18.05.2026 10:31	Low	IP: 199.247.35.28
3. SÁNDOR BERECKZY	 Signed	18.05.2026 21:15	eID	Swedish BankID
sandor.bereczy@bahnho f.se	Authenticated	18.05.2026 10:32	Low	IP: 81.84.225.209
4. ANITA WARDA	 Signed	19.05.2026 11:47	eID	Swedish BankID
anita-warda@hotmail.com	Authenticated	19.05.2026 11:44	Low	IP: 176.10.136.53
5. LARS STEFAN LAWERGREN	 Signed	19.05.2026 19:04	eID	Swedish BankID
s.lawergren@live.se	Authenticated	19.05.2026 19:03	Low	IP: 176.10.136.116
6. MAHMOUD AL-HADDAD	 Signed	20.05.2026 11:41	eID	Swedish BankID
mahmoud.alhaddad@outl ook.com	Authenticated	19.05.2026 14:20	Low	IP: 82.196.111.213
7. ANDERS KARLÉN	 Signed	21.05.2026 13:30	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	21.05.2026 13:29	Low	IP: 34.249.87.65

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

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 Brf Ättegrenen 3

Org.nr 769606-8936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättegrenen 3 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ättegrenen 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 10:25

DOCUMENT ID:

SylvkpBuJMe

ENVELOPE ID:

rkUkaS_kMe-SylvkpBuJMe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ättegrenen 3 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

8aa9cf27caed051c32d158286570d1562250bac0b059b
897acc3e476b210a929a1f227d2e7a7257df6ed1315831
f784d36c989b122be6dcf7c3e556259f7d988

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	21.05.2026 13:29	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	21.05.2026 13:29	Low	IP: 52.17.160.9

* 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