



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdslunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsningar.

Föreningen har sitt säte i Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strömsdal 1	2017	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 942 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 942 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Jarhl	Vice Ordförande
Mats Hägglund	Ordförande
Ann Thor	Styrelseledamot
Ann-Christin Sörefelt	Styrelseledamot
Dan Christer Wanström	Styrelseledamot

Valberedning

Göran Rooth och Lillemor Gladh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Staffan Lindquist Revisor Soal Ekonomi Och Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-26. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● OVK
Rensa ventilationskanaler
- 2024 ● Rensning och spolning av hängrännor och stuprör
- 2025 ● Bättringsmålade trädetaljer och stolpar vid entreér hus C och D

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK
Rensa ventilationskanaler
- 2028 ● Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör
Spola och rensa dagvattenledningar

Avtal med leverantörer

Automatisk avläsning el	Infometric
Bredband, tv och telefoni	Telia
Drift och underhåll av dörrstängare	Botkyrka lås säkerhetsmontage AB
Drift och underhåll av fastighetens gemensamma teknik och system	HSB driftteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Ip-telefoni till porttelefonen	Rphone
Kommunikationsverktyg	Boappa
Passersystem	Aptus elektronik AB
Service och underhåll av hissar	OTIS AB
Snöröjning	HSB snöröjning
Systematisk brandskyddsarbete	Brandfokus
Trappstädning	KB städ
Underhållsplan	SBC underhållsplan
Vattning och ogrärensning av gården	Schmidts mark och trädgård mark AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med 20250101 har vi ändrat redovisningsmetod från K2 till K3 som är ett lagkrav. Detta innebär att vi aktiverar kostnader över 100 000 kr.

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och uppdateras årligen.

Avsättningen avser endast underhållsåtgärder, föreningen tillämpar regelverk K3 där större investeringar aktiveras i Balansräkningen.

Vid omläggning av lån den 20251028 har styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 1 050 000 kr för att uppnå lägsta möjliga räntenivå. Det innebär en räntebesparing på ca 24 000 kr med aktuell ränta.

Från och med den 20251028 har vi har gått över till rörligt elpris efter att vi haft fast elpris i 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar av leverantörer under året. Styrelsen kommer att se över avtalen under 2026. Detta för att få ner kostnaderna.

Övriga uppgifter

Trivselgruppen som består av Anita Årstadius, Lena Ahlén, Lena Simón och Kari Rooth har arrangerat 3 st aktiviteter under året. Vår och höststädning samt glöggmingel. Det har varit uppskattade arrangemang med ett stort deltagande.

Under året har vi lagt ner mycket arbete på att få ordning på läckande vatten på balkongerna mellan hus A och hus B. Det arbetet kommer att fortsätta under 2026.

I september avgick Kristina Bengtsson som Ordförande och Mats Hägglund valdes som ny Ordförande. Styrelsen har och kommer utbilda sig fortlöpande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 377 885	3 081 406	2 762 016	2 541 183
Resultat efter fin. poster	-1 423 652	-1 844 160	-1 150 445	-1 001 411
Soliditet (%)	77	77	77	-
Yttre fond	2 414 720	2 364 720	1 417 700	428 310
Taxeringsvärde	75 600 000	80 400 000	80 400 000	80 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 061	958	876	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	92,7	91,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 008	12 429	12 493	12 557
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 008	12 429	12 493	12 557
Sparande / kvm totalyta, kr	223	-123	127	202
Elkostnad / kvm totalyta, kr	111	220	78	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	118	109	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	52	43	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	390	229	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	3,26	2,38	1,48
Räntekänslighet (%)	11,18	12,98	14,26	-

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 189 891 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

Resultatet för 2025 är -1 423 652 kr. Då Årsredovisningen för 2025 har upprättats med avseende på regelverk för K3 i stället för K2 så är beloppen för planerat underhåll och avskrivning förändrats kraftigt. Kostnaden för planerat underhåll har aktiverats som en investering och summan för 2025 är 106 000 kr. Komponenter har enligt regelverket K3 fått förändrade tider för avskrivningar och ökat från 1 481 496 kr till 2 079 312 kr.

Sparandet för framtida underhåll, som ju exkluderar planerat underhåll och avskrivningar, har ökat från -123 kr/kvm till 223 kr/kvm. För att ytterligare höja sparandet och parera för ökad inflation, så har föreningen höjt avgiften med 3% from 1 Jan 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	88 260 000	-	-	88 260 000
Upplåtelseavgifter	42 740 000	-	-	42 740 000
Fond, yttre underhåll	2 364 720	-	50 000	2 414 720
Balanserat resultat	-7 056 971	-1 844 160	-50 000	-8 951 131
Årets resultat	-1 844 160	1 844 160	-1 423 652	-1 423 652
Eget kapital	124 463 589	0	-1 423 652	123 039 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 901 131
Årets resultat	-1 423 652
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	-10 374 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	106 000
Balanseras i ny räkning	-10 268 783

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	3 377 886	3 081 406
Övriga rörelseintäkter		37 592	-41 004
Summa rörelseintäkter		3 415 478	3 040 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 587 509	-1 933 844
Övriga externa kostnader	8	-133 786	-216 430
Personalkostnader	9	-79 508	-77 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 079 312	-1 481 496
Summa rörelsekostnader		-3 880 114	-3 709 273
RÖRELSERESULTAT		-464 636	-668 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 312	20 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-967 328	-1 195 627
Summa finansiella poster		-959 016	-1 175 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 423 652	-1 844 160
ÅRETS RESULTAT		-1 423 652	-1 844 160

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	157 631 696	159 711 008
Pågående projekt		104 890	0
Summa materiella anläggningstillgångar		157 736 586	159 711 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 736 586	159 711 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-1 100	6 754
Övriga fordringar	12	1 366 411	2 363 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 876	82 576
Summa kortfristiga fordringar		1 422 187	2 453 084
Kassa och bank			
Kassa och bank		46 710	46 710
Summa kassa och bank		46 710	46 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 468 897	2 499 794
SUMMA TILLGÅNGAR		159 205 483	162 210 802

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 000 000	131 000 000
Fond för yttre underhåll		2 414 720	2 364 720
Summa bundet eget kapital		133 414 720	133 364 720
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 951 131	-7 056 971
Årets resultat		-1 423 652	-1 844 160
Summa ansamlad förlust		-10 374 783	-8 901 131
SUMMA EGET KAPITAL		123 039 937	124 463 589
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	35 328 000	36 566 000
Leverantörsskulder		243 035	496 749
Övriga kortfristiga skulder		0	37 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	594 511	646 872
Summa kortfristiga skulder		36 165 546	37 747 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 205 483	162 210 802

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-464 636	-668 870
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 079 312	1 481 496
	1 614 676	812 626
Erhållen ränta	8 312	20 337
Erlagd ränta	-992 804	-1 164 425
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	630 184	-331 462
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 171	-84 441
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-318 191	504 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 164	88 873
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-104 890	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 890	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	26 256	0
Amortering av lån	-1 264 256	-188 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 238 000	-188 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-991 726	-99 127
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 402 887	2 502 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 411 161	2 402 887

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,14 %
Fasader	2,76 %
Balkonger	2,14 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,14 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,95 %
Ventilation	6,71 %
El	2,14 %
Hissar	4,95 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	2 873 508	2 546 213
Hysesintäkter p-plats	195 120	196 990
Bredband	97 236	97 476
El	0	-2 115
El, moms	150 785	183 593
Elintäkter laddstolpe moms	46 938	33 582
Övernattnings-/gästlägenhet	4 200	9 600
Påminnelseavgift	180	300
Pantsättningsavgift	2 895	5 730
Överlåtelseavgift	6 431	9 791
Administrativ avgift	588	245
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	3 377 886	3 081 406

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	33 018	40 624
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 621	63 121
Fastighetsskötsel gård enl avtal	19 311	16 800
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 540	5 115
Larm och bevakning	0	3 794
Städning enligt avtal	59 900	51 000
Städning utöver avtal	41 130	0
Hissbesiktning	6 088	3 475
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 000
Brandskydd	9 588	7 201
Gårdkostnader	16 935	19 410
Gemensamma utrymmen	3 847	474
Snöröjning/sandning	49 939	65 864
Serviceavtal	47 921	25 470
Serviceavtal, hissar	3 675	0
Förbrukningsmaterial	559	0
Summa	313 072	312 348

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	17 529	192 809
VVS	0	2 861
Ventilation	12 279	24 497
Elinstallationer	30 308	35 238
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 163
Hissar	7 829	6 343
Tak	38 275	24 794
Vattenskada	2 750	0
Summa	108 970	288 704

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hus kropp utvändigt	106 000	0
Summa	106 000	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	326 633	646 222
Uppvärmning	312 688	348 534
Vatten	182 621	151 714
Sophämtning/renhållning	70 812	62 393
Summa	892 754	1 208 863

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 220	33 964
Kabel-TV	13 988	1 166
Bredband	94 504	88 799
Summa	166 712	123 929

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 863	7 375
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12	0
Revisionsarvoden extern revisor	-4 375	62 500
Styrelseomkostnader	7 260	0
Fritids och trivselkostnader	3 786	3 026
Föreningskostnader	29 513	16 738
Förvaltningsarvode enl avtal	69 724	64 645
Överlåtelsekostnad	4 116	12 036
Pantsättningskostnad	1 764	11 180
Administration	1 856	2 180
Konsultkostnader	11 857	36 750
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	133 786	216 430

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 000	61 275
Arbetsgivaravgifter	14 508	16 228
Summa	79 508	77 503

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	967 328	1 195 610
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	17
Summa	967 328	1 195 627

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 600 000	168 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 600 000	168 600 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 888 992	-7 407 496
Årets avskrivning	-2 079 312	-1 481 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 968 304	-8 888 992
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 631 696	159 711 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 450 000</i>	<i>20 450 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	15 400 000
Summa	75 600 000	80 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 960	1 938
Momsavräkning	0	5 639
Transaktionskonto	314 161	1 285 878
Borgo räntekonto	1 050 290	1 070 298
Summa	1 366 411	2 363 754

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 494	0
Förutbet städ	0	4 250
Förutbet försäkr premier	24 256	24 256
Förutbet kabel-TV	2 331	2 331
Förutbet bredband	15 751	15 751
Upplupna intäkter	-5 956	35 988
Summa	56 876	82 576

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,34 %	10 328 000	11 566 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	2,70 %	12 500 000	12 500 000
Swedbank	2026-01-28	2,34 %	12 500 000	12 500 000
Summa			35 328 000	36 566 000
Varav kortfristig del			35 328 000	36 566 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 388 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 408	16 139
Uppl kostn el	29 313	40 098
Uppl kostnad Värme	36 432	40 825
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	31 250
Uppl kostn räntor	154 022	179 498
Uppl kostnad arvoden	60 486	57 754
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 005	18 146
Förutbet hyror/avgifter	270 845	263 162
Summa	594 511	646 872

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 600 000	37 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer att ha ett starkt fokus på miljö- klimat- och energibesparande åtgärder och jobbar aktivt för att minska föreningens kostnader kortsiktigt och långsiktigt. Detta beaktas även vid upphandling och inköp av tjänster och förbrukningsmaterial. I samband med att vi omsatte ett lån 20260123 amorterades ytterligare 500 000 kr. En besparing på räntekostnaderna med ca 11 000 kr. I november 2026 är det sista avbetalningen till Vattenfall avseende obetald el från tidigare år. Styrelsen kommer att se över avfallshantering. Det innebär att vi själva kommer att få sortera våra egna sopor. Det är ett lagkrav som träder i kraft 270101.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Salem

Ann Thor
Styrelseledamot

Ann-Christin Sörefelt
Styrelseledamot

Dan Christer Wanström
Styrelseledamot

Hanna Jarhl
Vice Ordförande

Mats Hägglund
Ordförande

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

Soal Ekonomi Och Revision AB
Staffan Lindquist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 08:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 10:51

DOCUMENT ID:

SJGfsh0tZe

ENVELOPE ID:

HJWfohRtWg-SJGfsh0tZe

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdslunden, 769632-0774 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9c3f4fda9df7e4917a283d31f540cad1de8034932c58512fab569e700acc1efabf9b566f140de9ae0b26e5a77c7919cb1ed399aa1cf4c5d3a76aa771bb2e0871

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. DAN CHRISTER WANSTRÖM dan.wanstrom@ene.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 12:05 11.03.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.51
2. HANNA CHRISTIN JARHL setuhjl@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 12:25 11.03.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.210.106
3. ANN THOR annc.thor@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 16:17 11.03.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.170.159
4. Ann-Christin Sörefelt sorefelt@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:03 11.03.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.62.172
5. Mats Hägglund hagglundmats7@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 06:32 12.03.2026 06:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.213.169
6. STAFFAN LINDQUIST staffan57@live.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 08:35 12.03.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.191.178

* 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 Trädgårdslunden
(769632-0774)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trädgårdslunden för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Datum enligt min elektroniska signatur.

Staffan Lindquist
Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 10:51

DOCUMENT ID:

BybGfsnAYZe

ENVELOPE ID:

B1xfj2AKbx-BybGfsnAYZe

DOCUMENT NAME:

Rev berättelse 2025 BRF Trädgårdslunden.pdf

1 page

SHA-512:

19930d1a08ec140c031fbf0e13d1c55c8b47f1f0e161bce
98a97861f06edbe671cbba67a6721144e83b73d75e81ac
4ed6b9fc4ea408710cd5525e5710a69e12c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STAFFAN LINDQUIST	Signed	12.03.2026 08:58	eID	Swedish BankID
staffan57@live.se	Authenticated	12.03.2026 08:57	Low	IP: 37.46.191.178

* 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