



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgården i Hässelby

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-03 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
Skoveln 1	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2014 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 4 873 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 873 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tord Lickander	Ordförande
Knut Elmvik	Styrelseledamot
Thomas Karlsson	Styrelseledamot
Jennie Lager	Styrelseledamot
Miriam Sefo	Styrelseledamot
Jessica Stiegler	Styrelseledamot
Lowe Tisjö	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Evelina Sandell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-18. Uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Radonmätning i samtliga tre hus
Översyn och reovering av de "vattenskålar" som tar upp regnvattnet vid stuprör
- 2018 ● Ytbehandling och målning av pelare utanför entréer och baksida
- 2019 ● Stamspolning
- 2020 ● OVK
- 2021 ● Renovering och målning av föreningens utemöbler
- 2023 ● Inoljning samt ytbehandling av entréer samt montering av nöddelefon i hiss.
- 2024 ● Byte av ljuskällor och don i Nr 36
- 2025 ● Byte av ljuskällor och don i Nr 38
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK
Byte av ljuskällor och don i Nr 40
Byte av filter till värmekällor i samtliga lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elförbrukning	Eon Kundsupport i Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	S&P Insurance Consulting AB
Hemsida	One.com
Hiss	Kone AB
Lån	Stadshypotek AB
Revision	EY
Värmesystem	Kiona Sweden AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet, med en andel på 12.69%.

Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet har till uppgift att förvalta gemensamhetsanläggningar såsom garage, parkering, sophantering och skötsel av gator och torg.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens visison:

"I Brf Trädgården skall våra medlemmar, såväl gammal som ung, trivas och känna gemenskap. Det skall vara en öppen och välskött förening med god ekonomi, fräscha lägenheter och trivsamma välvårdade yttre miljöer."

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redovisningsprinciper - Övergång från K2 till K3

Bokföringsnämnden (BFN) har beslutat att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa regelverket K3 vid upprättande av årsredovisning. Under räkenskapsåret har föreningen därför övergått till K3 som redovisningsregelverk.

Syftet med övergången är att skapa en mer långsiktig och jämförbar redovisning mellan bostadsrättsföreningar samt att redovisningen i högre grad ska spegla fastighetens faktiska värdeminskning över tid.

Den största skillnaden mellan regelverken K2 och K3 avser hur föreningens byggnad redovisas och skrivs av.

Enligt K2 skrivs byggnaden av som en sammanhållen tillgång. Brf Trädgården har tidigare skrivit av byggnaden med 1 procent per år och markanläggningar med 5 procent per år.

Enligt K3 delas byggnaden upp i olika komponenter, exempelvis stomme, tak, fasad, installationer och hissar. Dessa komponenter skrivs därefter av separat utifrån respektive bedömd nyttjandeperiod.

Föreningens avskrivningar uppgår för räkenskapsåret till 1 802 388 kr (1 252 752 kr).

De högre avskrivningarna påverkar föreningens redovisade resultat negativt. Avskrivningar är dock en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde. Det anses generellt vara god ekonomisk praxis att föreningen över tid amorterar sina lån i en takt som motsvarar avskrivningarna, vilket innebär att skuldsättningen successivt minskar i takt med att tillgångens bokförda värde skrivs ned.

Resultat och finansiell ställning

Brf Trädgården redovisar ett negativt resultat för år 2025 om -1 682 tkr (-1 995 tkr). Föreningens rörelseresultat, det vill säga skillnaden mellan verksamhetens intäkter och rörelsekostnader, uppgår dock till ett positivt resultat om 242 tkr (974 tkr). Den huvudsakliga förklaringen till skillnaden mellan åren är de högre avskrivningarna under innevarande år.

Föreningens ekonomi påverkas i stor utsträckning av ränteutvecklingen. Under året uppgår räntekostnaderna till -1 937 tkr (-2 990 tkr), vilket innebär en minskning jämfört med föregående år.

Under hösten har styrelsen placerat om 3 000 tkr från det transaktionskonto som förvaltas av SBC till ett externt konto i Handelsbanken med högre ränta. Placeringen framgår av not 17 i årsredovisningen.

I början av 2025 delades föreningens lån i Handelsbanken upp i två delar. 34 500 tkr löper med rörlig ränta, medan 30 000 tkr har bundits till en fast ränta om 2,87 % fram till 2026-12-30.

Årets kassaflöde uppgår till -18 tkr (-1 204 tkr), vilket visar att föreningens löpande inbetalningar i stort sett täcker årets utbetalningar.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har skett under året.

Övriga uppgifter

Kommunikation

Av föreningens vision framgår att vi ska vara en öppen förening. Styrelsen fortsätter att arbeta för att upprätthålla en tydlig och transparent kommunikation med föreningens medlemmar. All kommunikation mellan medlemmar och styrelsen sker numera via SBC:s plattform.

Föreningens hemsida (www.brfradgarden.nu) har uppdaterats med aktuell information och fungerar som en central källa för medlemmarnas frågor. Styrelsen har under året publicerat 3 medlemsbrev.

Styrelsen får ofta frågor från medlemmar om olika saker och har därför tagit fram en "Välkomstbroschyr", som kontinuerligt uppdateras och distribueras till samtliga medlemmar i föreningen. Broschyren återfinns även på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 725 854	4 788 170	4 428 379	3 763 953
Resultat efter fin. poster	-1 681 679	-1 994 877	-1 919 759	38 286
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	4 024 400	3 592 400	3 172 400	2 332 400
Taxeringsvärde	144 000 000	140 000 000	140 000 000	140 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	960	904	867
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	97,3	97,3	99,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 236	13 339	13 441	13 749
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 236	13 339	13 441	13 749
Sparande / kvm totalyta, kr	62	-152	-139	269
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	64	62	110
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	132	121	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	48	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	273	243	221	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,33	5,49	-
Räntekänslighet (%)	13,82	13,89	14,87	-

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 132 169 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

Brf Trädgården i Hässelby redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om -1 681 679 kronor.

Föreningens ekonomi påverkas i stor utsträckning av ränteutvecklingen. Under året uppgår räntekostnaderna till -1 937 103 kr. Ytterligare en post som har en negativ effekt på resultatet är den högre kostnaden för avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverket. Årets avskrivningar uppgår till -1 802 388 kr att jämföra med -1 252 752 kr föregående år. Den högre kostnaden är främst hänförlig till förändrade redovisningsprinciper avseende avskrivningar och komponentindelning av fastigheten.

Avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde, men de speglar samtidigt fastighetens slitage och därmed framtida underhållsbehov. Övergången till K3 innebär en mer rättvisande redovisning genom att fastigheten delas upp i komponenter med olika nyttjandeperioder och skrivs av utifrån dessa. Detta medför ett ökat behov av att långsiktigt planera för hur föreningen ska täcka sina slitagekostnader.

Föreningen har en god kontroll över sin likviditet och redovisar för året ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Årets negativa resultat påverkar inte föreningens förmåga att fullgöra sina åtaganden på kort eller lång sikt. Bedömningen baseras på föreningens kassaflöde, tillgångar samt planerade åtgärder för att anpassa intäkter och kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	114 216 000	-	-	114 216 000
Fond, yttre underhåll	3 592 400	-	432 000	4 024 400
Balanserat resultat	510 500	-1 994 877	-432 000	-1 916 378
Årets resultat	-1 994 877	1 994 877	-1 681 679	-1 681 679
Eget kapital	116 324 022	0	-1 681 679	114 642 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 484 377
Årets resultat	-1 681 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-432 000
Totalt	-3 598 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	183 347
Balanseras i ny räkning	-3 414 709

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	4 725 854	4 788 235
Övriga rörelseintäkter	3	11 072	21 416
Summa rörelseintäkter		4 736 926	4 809 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 295 782	-2 174 543
Övriga externa kostnader	9	-259 413	-277 918
Personalkostnader	10	-137 177	-130 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 802 388	-1 252 752
Summa rörelsekostnader		-4 494 761	-3 835 213
RÖRELSERESULTAT		242 165	974 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 259	20 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 937 103	-2 989 695
Summa finansiella poster		-1 923 844	-2 969 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 681 679	-1 994 877
ÅRETS RESULTAT		-1 681 679	-1 994 877

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	168 558 674	170 338 586
Markanläggningar	13	242 307	264 783
Summa materiella anläggningstillgångar		168 800 981	170 603 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	5 915 107	6 314 476
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 915 107	6 314 476
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 716 088	176 917 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 326	38 930
Övriga fordringar	15	2 647 356	5 664 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 544	170 302
Summa kortfristiga fordringar		2 744 226	5 874 094
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	3 004 800	0
Summa kassa och bank		3 004 800	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 749 026	5 874 094
SUMMA TILLGÅNGAR		180 465 114	182 791 939

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 216 000	114 216 000
Fond för yttre underhåll		4 024 400	3 592 400
Summa bundet eget kapital		118 240 400	117 808 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 916 378	510 500
Årets resultat		-1 681 679	-1 994 877
Summa ansamlad förlust		-3 598 056	-1 484 378
SUMMA EGET KAPITAL		114 642 344	116 324 022
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	34 500 000	64 500 000
Summa långfristiga skulder		34 500 000	64 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	30 000 000	500 000
Leverantörsskulder		129 585	156 530
Övriga kortfristiga skulder		21 297	6 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 171 889	1 304 516
Summa kortfristiga skulder		31 322 771	1 967 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 465 114	182 791 939

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	242 165	974 438
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 802 388	1 252 752
	2 044 553	2 227 190
Erhållen ränta	13 259	20 380
Erlagd ränta	-1 949 875	-3 142 105
Erhållen utdelning	253 800	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	361 737	-894 535
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 102	-23 645
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 195	214 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 034	-703 826
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 966	-1 203 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 658 836	6 862 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 640 870	5 658 836

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgården i Hässelby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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	0,82 %
Yttertak	1,86 %
Fasader	3,18 %
Balkonger	3,18 %
Fönster	1,86 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	6,85 %
Ventilation	4,95 %
El	2,34 %
Hissar	3,87 %
Markanläggningar	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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.

Räntan har likvidreglerats och ska inte jämföras med räntekostnad/-intäkt som visas i resultaträkningen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 489 104	4 483 884
Bredband	131 125	137 875
El, moms	48 196	57 560
Pantsättningsavgift	18 771	6 303
Överlåtelseavgift	17 603	8 598
Administrativ avgift	2 058	980
Andrahandsuthyrning	15 270	13 304
Vidarefakturerade kostnader	3 688	67 857
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	11 810
Öres- och kronutjämning	39	64
Summa	4 725 854	4 788 235

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	10 172	0
Övriga intäkter	900	0
Försäkringsersättning	0	21 416
Summa	11 072	21 416

Övriga erhållna bidrag avser bidrag för sopsortering

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	189 226	172 282
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	650
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	84 656
Städning enligt avtal	89 477	81 502
Hissbesiktning	5 799	5 613
Brandskydd	7 185	4 270
Gårdkostnader	18 410	3 862
Snöröjning/sandning	0	4 750
Serviceavtal	65 062	59 678
Förbrukningsmaterial	1 922	5 422
Summa	377 080	422 685

Serviceavtal avser jour- larm och servicesamtal med hisslieferantör Kone.

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 860	0
Trapphus/port/entr	0	61 354
Dörrar och lås/porttele	11 060	3 961
VVS	0	650
Elinstallationer	6 394	17 724
Tak	7 000	0
Vattenskada	3 688	97 584
Summa	33 002	181 273

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	78 375	0
Elinstallationer	104 972	0
Summa	183 347	0

Planerat underhåll avser stamspolning och byte sensorer och don för belysning.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	394 501	311 309
Uppvärmning	669 266	642 309
Vatten	264 451	232 408
Summa	1 328 218	1 186 026

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 208	97 627
Kabel-TV	25 624	25 312
Bredband	129 304	127 456
Samfällighetsavgifter	119 999	134 164
Summa	374 135	384 559

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	768	1 154
Inkassokostnader	2 640	463
Revisionsarvoden extern revisor	33 988	34 848
Fritids och trivselkostnader	2 729	340
Föreningskostnader	0	12 447
Förvaltningsarvode enl avtal	102 634	104 275
Överlåtelsekostnad	24 696	14 042
Pantsättningskostnad	22 932	12 900
Korttidsinventarier	13 109	0
Administration	14 084	13 128
Konsultkostnader	34 284	76 773
Bostadsrätterna Sverige	7 550	7 550
Summa	259 413	277 918

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 235	102 000
Övriga arvoden	20 400	0
Arbetsgivaravgifter	16 542	28 000
Summa	137 177	130 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 791 049	2 822 396
Dröjsmålsränta	485	10
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	268
Övriga finansiella kostnader	145 569	167 021
Summa	1 937 103	2 989 695

Övriga finansiella kostnader (145 569 kr) avser nettot av nedskrivning av föreningens andelar i samfälligheten med 399 369 kr samt en erhållen utdelning från samfälligheten på 253 800 kr.

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 746 095	183 746 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 746 095	183 746 095
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 407 509	-12 177 233
Årets avskrivning	-1 779 912	-1 230 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 187 421	-13 407 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 558 674	170 338 586
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 718 285</i>	<i>60 718 285</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	32 000 000
Summa	144 000 000	140 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	449 542	449 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	449 542	449 542
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-184 759	-162 283
Årets avskrivning	-22 476	-22 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-207 235	-184 759
Utgående restvärde enligt plan	242 307	264 783

NOT 14, ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	Rösträttsandel	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Johannelund-Lövsta Allé Samfällighet 717914-0293	12,69%	5 915 107	6 314 476
Summa		5 915 107	6 314 476

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 421	5 354
Momsavräkning	5 865	672
Transaktionskonto	1 577 679	4 588 536
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 647 356	5 664 862

Överföring från SBC transaktionskonto till externt bankkonto i Handelsbanken. Se not 17

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 886	14 239
Förutbet försäkr premier	33 072	33 072
Förutbet kabel-TV	6 526	6 361
Förutbet bredband	32 517	32 171
Upplupna intäkter	2 543	84 459
Summa	87 544	170 302

NOT 17, KASSA OCH BANK	2025-12-31	2024-12-31
SHB 558 289 932	3 004 800	0
Summa	3 004 800	0

Överföring från klientmedelskontot till externt bankkonto i Handelsbanken. Se not 15

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-01-13	3,56 %		65 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,87 %	30 000 000	
Handelsbanken	2027-01-13	2,29 %	34 500 000	
Summa			64 500 000	65 000 000
Varav kortfristig del			30 000 000	500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 500 000 kr.

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som har slutbetalning inom ett år. Detta lån redovisas som kortfristigt enligt god redovisningssed, men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	42 537	27 541
Uppl kostn el	40 924	38 056
Uppl kostnad Värme	92 052	83 573
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	25 000
Uppl kostn räntor	362 163	520 504
Uppl kostn vatten	66 342	58 251
Uppl kostnad arvoden	103 888	105 654
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 113	37 169
Förutbet hyror/avgifter	407 870	408 768
Summa	1 171 889	1 304 516

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	99 000 000	99 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga händelser som påverkar årsredovisningen 2025 har efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Jennie Lager
Styrelseledamot

Jessica Stiegler
Styrelseledamot

Knut Elmvik
Styrelseledamot

Miriam Sefo
Styrelseledamot

Thomas Karlsson
Styrelseledamot

Tord Lickander
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Evelina Sandell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 15:16

DOCUMENT ID:

SkX6oqw6Wl

ENVELOPE ID:

S1fTicPTbl-SkX6oqw6Wl

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgården i Hässelby, 769623-2789 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

2412b521c87d2bb254f37164721ce187d025f983bcb49b13f9da29deacd6617e73cb6117dc626358f23031129e276b65e783acdb1f3f84d2e83d3dbf53a09f7a

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. Jessica Therese Stiegler jessica.stiegler@me.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:38 23.04.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.253.82
2. KNUT ELMVIK knelvik2@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:50 23.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.159.119
3. TORD AGNE MIKAEL LICK ANDER tordlickander@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:25 23.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.151.192.139
4. MIRIAM SEFO miriamsefo@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:28 23.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.191.86
5. Thomas Olle Karlsson karlsson.o.thomas@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:33 23.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.38.159
6. Jennie Caroline Lager jennielager@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 16:40 25.04.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.34.35
7. Evelina Gustava Sandell evelina.sandell@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:34 27.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.6.33

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby, org.nr 769623-2789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trädgården i Hässelby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping datumet för den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Evelina Sandell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 15:16

DOCUMENT ID:

HJlmaJ5PTbe

ENVELOPE ID:

HkmTo5wp-x-HJlmaJ5PTbe

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse utkast.pdf

2 pages

SHA-512:

6ed65180d4c8350df7a594af578cfaff6a8e14d986d2353
55da6987a84c44172efecbe07317054617818c8951d2a4
7c0cde6b9b54673fbd3768518c993a3b3d6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Evelina Gustava Sandell	Signed	27.04.2026 09:34	eID	Swedish BankID
evelina.sandell@se.ey.co m	Authenticated	27.04.2026 09:33	Low	IP: 213.115.6.33

* 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