
Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Brf Trädgårdsstaden 4

Org. nr. 769633-0310

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Trädgårdsstaden 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Föreningen äger 13,9% i Kantaten samfällighet. Samfälligheten kom igång i maj 2021 och förvaltar vägar, grönområden, parkeringar, belysning, miljöstation och klubbhus.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under 2025 haft 8 protokollförda styrelsemöten. Den ordinarie föreningsstämman avhölls 2025-04-29 och efter det bestod styrelsen av

Sanna Roininen	ledamot	ordförande
Lars-Erik Lindqvist	ledamot	
Niklas Linna Larsson	ledamot	
Linnea Torp	ledamot	
Anton Samuelsson	ledamot	
Jeanette Bredberg	suppleant	
Urban Klintenberg	valberedning	
Göran Hellström	valberedning	
Arthur Kozak	extern revisor	Revise Sverige AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-08-21 och kungjordes 2023-08-23.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Kantaten 2. På fastigheten finns flerbostadshus och radhus om totalt 22 lägenheter, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och adress Symfonigatan, Borås.

Den totala bostadsytan är 1 656,9 kvm.

Taxeringsvärde 38 200 000 kr varav mark 5 200 000 kr och byggnad 33 000 000 kr.

Bostäder

Antal	Lägenheter	Yta kvm
5	2 r o k	276,0
11	3 r o k	783,3
4	4 r o k	373,6
<u>2</u>	<u>5 r o k</u>	<u>224,0</u>
22		1656,9

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter budgetkalkyl upprättad av Bsaf Brf Ekonomi i slutet av 2025 beslutades att medlemsavgifterna skulle behållas oförändrade för 2026. Medlemsavgiften var även oförändrad under 2025.

Föreningens samtliga lån är nu bundna, två stycken förfaller för omförhandling under 2026.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningens underhållsplan är långsiktig 30 år och avsättning sker med 147 766 kr/ år vilket motsvarar 90 kr/ kvm.

Styrelsens del i årsberättelsen för 2025

Under verksamhetsåret har 7 protokollförda styrelsemöten hållits. Styrelsen har ansvarat för föreningens löpande förvaltning och fattat beslut i frågor som rör drift, underhåll och avtal.

Under året har två av föreningens lån, vars löptid löpt ut, omförhandlats. Omförhandlingen har medfört lägre ränta jämfört med tidigare villkor.

Sedan april 2024 genomför styrelsen rondering av utemiljön en gång per kvartal i egen regi. Denna rutin har fortsatt under 2025 i syfte att minska kostnaderna för denna post och samtidigt bibehålla god kontroll över fastigheternas skick.

En gemensam städdag genomfördes i oktober, vilket bidrog till både förbättrad utemiljö och ökad gemenskap inom föreningen.

Under året genomfördes byte av leverantör för individuell mätning och debitering (IMD) av vatten. I samband med leverantörsbytet byttes även mätutrustningen. Byte av IMD-leverantör har under året medfört lägre driftkostnader för individuell mätning och debitering av vatten. Under tredje kvartalet justerades rutinen för efterdebitering till att ske med en månads fördröjning.

Föreningen bytte under året städfirma. Under en period prövades längre intervall mellan städtillfällena. Efter utvärdering beslutade styrelsen att återgå till städning en gång per vecka från september/oktober, för att säkerställa önskad kvalitet i de gemensamma utrymmena.

Avtalet för bredband, TV och telefoni omförhandlades under året. Omförhandlingen medförde högre fiberhastighet till en lägre kostnad för föreningen.

Följande underhålls- och kontrollåtgärder har genomförts under året:

- Underhållsspolning av rör i kök och badrum genomfördes i februari.
- Filterbyte utfördes i samtliga bostäder i maj och november.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i maj med godkänt resultat.

Styrelsen har även påbörjat en översyn av värmefördelningen i fastigheterna, då ojämn värme har noterats i delar av fastigheterna. Arbetet syftar till att identifiera orsaker och vidta lämpliga åtgärder för att förbättra inomhuskomforten.

Efter totalentreprenörens konkurs uppstod vissa frågor kring kvarstående garantiåtaganden. Styrelsen har i detta sammanhang arbetat aktivt med att hantera berörda ärenden och säkerställde att nya duschblandare tillhandahölls till berörda lägenheter, vilket möjliggjorde åtgärd utan kostnad för föreningen.

Under året har uppföljande åtgärder även genomförts i ett av trapphusen med anledning av fuktrelaterade iakttagelser. Extern sakkunnig har anlåtats som underlag för fortsatt teknisk bedömning. Kompletterande åtgärder planeras under 2026 för att säkerställa långsiktigt god funktion.

Styrelsen har tillsammans med de tre övriga bostadsrättsföreningarna inom samma projekt, utrett möjligheterna att rikta juridiska krav avseende balkongernas utformning, särskilt gällande trädetaljer som över tid visat behov av mer omfattande underhåll än förväntat. Efter juridisk genomgång konstaterades att möjligheten att utkräva ersättning från annan part tyvärr saknas, då totalentreprenören har försatts i konkurs.

Väsentliga avtal

Bsafe BRF Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
FR Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Securitas	Bevakning
Borås Elnät AB	El
Borås Energi och Miljö AB	Uppvärmning, vatten, avlopp och renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Telia AB	Kabel TV

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 35 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång 35 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 1 (fg år 4) lägenhet sålts i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 894	1 892	1 627	1 402
Resultat efter finansiella poster	-601	-528	-701	-699
Soliditet (%)	64,0	64,2	64,1	64,4
Driftsnetto (tkr)	987	1 020	848	596
Årsavgift (kr/kvm)	1 028	1 028	864	800
Årsavgift (kr/kvm) inkl IMD	1 073	1 069	907	827
Lån (kr/kvm)	13 206	13 346	13 519	13 603
Sparande per kvm (kr/kvm)	166	239	143	141
Räntekänslighet (%)	12,3	12,5	14,9	16,4
Räntekänslighet totala intäkter i %	12	12	14	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	158	152	136	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,0	94,0	92,0	98,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt från den löpande verksamheten. Se under rubriken "Resultatdisposition" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 940 000	294 122	-2 589 514	-528 346	40 116 262
Disposition av föregående års resultat:		109 266	-637 612	528 346	0
Årets resultat				-600 711	-600 711
Belopp vid årets utgång	42 940 000	403 388	-3 227 126	-600 711	39 515 551

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 227 126
årets förlust	-600 711
	-3 827 837

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	147 766
I anspråkstagande från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 975 603
	-3 827 837

I resultatet ingår avskrivningar med 875 450 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar 274 739 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 893 511	1 892 369
Övriga intäkter	3	1 195	1 737
		1 894 706	1 894 106
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-762 537	-728 537
Övriga kostnader	5	-115 849	-116 658
Personalkostnader	6	-29 227	-29 093
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-875 450	-885 134
		-1 783 063	-1 759 422
Rörelseresultat		111 643	134 684
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 387	4 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-716 741	-667 154
		-712 354	-663 029
Resultat efter finansiella poster		-600 711	-528 345
Resultat före skatt		-600 711	-528 345
Årets resultat		-600 711	-528 346

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	60 835 878	61 711 328
		60 835 878	61 711 328
Summa anläggningstillgångar		60 835 878	61 711 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		67 027	13 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 029	18 388
		86 056	31 654
<i>Kassa och bank</i>		818 744	787 947
Summa omsättningstillgångar		904 800	819 601
SUMMA TILLGÅNGAR		61 740 678	62 530 929

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 940 000	42 940 000
Fond för yttre underhåll	403 388	294 122
	43 343 388	43 234 122

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-3 227 126	-2 589 514
Årets resultat	-600 711	-528 346
	-3 827 837	-3 117 860
Summa eget kapital	39 515 551	40 116 262

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	14 407 739	10 955 973
Summa långfristiga skulder		14 407 739	10 955 973

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	7 474 555	11 158 554
Leverantörsskulder		147 403	83 963
Övriga skulder		1 212	1 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 218	215 077
Summa kortfristiga skulder		7 817 388	11 458 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 740 678 **62 530 929**

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-600 711

-528 346

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

875 450

885 134

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

274 739

356 788

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-7 019

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-47 383

108 115

Förändring av leverantörsskulder

63 440

26 632

Förändring av kortfristiga skulder

-20 748

-74 601

Kassaflöde från den löpande verksamheten

263 029

416 934

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-232 233

-286 494

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-232 233

-286 494

Årets kassaflöde

30 796

130 440

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

787 947

657 508

Likvida medel vid årets slut

818 743

787 948

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 som avser kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60år
Luft	60 år
Fasad	60 år
Inre UH	120 år
Yttre UH	30 år
Transport	25 år
Styr och övervakning	20 år
Restpost övrigt	60 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Intäkter P-platser	114 000	111 000
Årsavgifter bostäder	1 703 559	1 703 559
Kallvatten och varmvatten	73 600	70 403
Överlåtelse och pantsättningar	1 146	7 403
Övrigt	1 205	4
	1 893 510	1 892 369

Not 3 Övriga Intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	1 195	1 737
	1 195	1 737

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	24 127	52 832
Reparation/löp underhåll	113 446	64 193
Bevakning	38 107	14 077
Hiss	48 642	43 308
Uppvärmning	175 336	168 241
Vatten och avlopp	57 848	55 747
Renhållning och sophämtning	63 360	53 279
Fastighetsförsäkring	30 522	30 337
Kabel TV	70 693	70 641
El	28 161	27 452
Besiktningsskostnader	0	15 394
Avgift samfällighet	105 000	105 000
Övriga förvaltningskostnader	7 294	28 036
	762 536	728 537

Not 5 Övriga kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Redovisningstjänster	74 771	72 176
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	9 418	9 444
Överlåtelseavgifter / Pantsättningar	0	7 170
Ersättning till revisor	17 250	17 250
Övriga externa kostnader	14 410	10 618
	115 849	116 658

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	25 000	25 000
	25 000	25 000
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen	4 227	4 093
	4 227	4 093
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	29 227	29 093

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader	716 557	667 154
	716 557	667 154

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 137 000	66 137 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 137 000	66 137 000
Ingående avskrivningar	-4 425 672	-3 540 538
Årets avskrivningar	-875 450	-885 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 301 122	-4 425 672
Utgående redovisat värde	60 835 878	61 711 328
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	7 000 000
	38 200 000	43 000 000
Bokfört värde byggnader	47 565 312	48 440 762
Bokfört värde mark	13 270 566	13 270 566
	60 835 878	61 711 328

Skattemässigt anskaffningsvärde 50 518 592 kr, varav markvärde 13 270 566 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 197 000	23 197 000
	23 197 000	23 197 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,74	2028-06-01	7 236 625	7 310 469
Stadshypotek	2,69	2027-12-30	3 689 696	3 736 761
Stadshypotek	3,42	2026-12-30	3 701 407	3 739 079
Stadshypotek	3,33	2026-06-30	3 624 800	3 661 600
Stadshypotek	3,43	2027-06-30	3 629 766	3 666 618
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 474 555	-11 158 554
			14 407 739	10 955 973
Kortfristig del av långfristig skuld			7 474 555	11 158 554

Lån som villkorsändras under 2025 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 222 820 kr.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 29 april 2026

Borås

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sanna Roininen
Ordförande

Lars-Erik Lindqvist

Niklas Linna Larsson

Anton Samuelsson

Linnea Torp

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-29 15:59:58 UTC+00:00

Styrelseledamot

Arne Lars-Erik Lindqvist



SE BankID - 30d37f6f-c615-4607-90cd-8ac85024d982

2026-04-29 18:35:09 UTC+00:00

Styrelseledamot

NIKLAS LINNA LARSSON



SE BankID - f777c222-128d-4028-8e88-a6f08253e3e7

2026-04-29 19:39:05 UTC+00:00

Styrelseordförande

SANNA ROININEN



SE BankID - b6b2fd2e-dd55-4061-8486-d780a7246414

2026-04-29 20:45:08 UTC+00:00

Styrelseledamot

Linnea Torp



SE BankID - 3cf1b3cb-33a1-4360-98eb-2d5d3f4bb6c0

2026-04-30 07:05:18 UTC+00:00

Styrelseledamot

ANTON SAMUELSSON



SE BankID - 542a267f-a196-4dde-8be1-afa34dd5fd43

2026-05-03 15:11:28 UTC+00:00

Revisor

Artur Kozak



SE BankID - 17dcce81-f51c-4bc8-9502-c3b318e88054