

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Steninge

769639-8697

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Steninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2022-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-20 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Sigtuna. Föreningens adresser är Lantbrukets Väg 1-3 i Märsta.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Steninge 1:71 i Sigtuna.

Fastigheten färdigställdes under 2022, inflyttning skedde i december 2022. Föreningens totala boyta är 2 260 m² och föreningens totalareal är 3 302 m². Föreningen består av 22 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Maged Saleh	Ordförande (avgått 2025-06-17)
Björn Dannetun	Ordinarie ledamot (avgått 2025-06-17)
Ann Linderud	Ordinarie ledamot (avgått 2025-02-03)
Joe Gerges	Ordinarie ledamot (sittande)
Jörgen Sågman	Ordförande (tillträtt 2025-06-17)
Mikael Hedlöf	Ordinarie ledamot (tillträtt 2025-06-17)
Michael Komada	Ordinarie ledamot (tillträtt 2025-06-17)
Lina Saleh	Ordinarie ledamot (tillträtt 2025-06-17)
Cecilia Norlin	Suppleant (tillträtt 2025-06-17, avgått 2025-12-15)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten varav 8 möten andra halvåret.

Revisor

Advice Revision i Växjö AB, Helena Fälton Björkman

Valberedning

Valberedningen har bestått av Yusuf Isikli (avgått 2025-06-17), Mikael Hedlöf (avgått 2025-06-17) samt Vildan Gerges (tillträtt 2025-06-17) och Gabriel Kouri (tillträtt 2025-06-17).

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 15 samt 7 via fullmakter. Det gör att alla 22 lägenheter var representerade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Garantibesiktning	2025	Åtgärdas under 2026

Planerade underhållsåtgärder

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Underhållsplan	2026	En underhållsplan kommer upprättas

Årsavgifter

Det finns ingen beslutad avgiftshöjning för 2026.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 22
Överlåtelse under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Styrelsen har ordet

Vårt premieboende väcker uppmärksamhet med våra två stilfulla bostadshus i Steninge Slottsby. Vi har under året lagt ner tid och investeringar för att få ordning på våra gemensamma ytor runt våra hus. Vi har också satsat på att bygga upp en god granngemenskap med hjälp av städdagar och andra mötestillfällen.

Garantibesiktning av våra nybyggda fastigheter genomfördes under hösten med resultat att vi nu har vi allt dokumenterat och samlat för att få öppna punkter åtgärdade av byggherren med dess underentreprenörer. Detta arbete ska utföras under år 2026.

För att få en effektiv hantering av våra gemensamma gräsytor har föreningen investerat i två slinglösa robotgräsklippare samt försett våra två trapphus med varmvatten och avloppsho som ger oss en hållbar trapphusstädning.

Vår ekonomi är stabil och har utrymmen för att göra fortsatta investeringar. Detta för att göra vårt boende eftertraktat med god värdeutveckling samt hållbart för framtiden.

Styrelsen har under hösten arbetat med att uppdatera men framförallt ta fram ny dokumentation som ska ge medlemmar vägledning hur vår bostadsrättsförening ska fungera på bästa sätt.

Under år 2026 planerar vi för att föreningen ska investera i installation av laddinfrastruktur för billaddning till samtliga boendeparkeringar samt investera i plantering av slänt runt våra fastigheter.

Väsentliga händelser efter årsskiftet

Föreningen har bytt långivare som resulterat i lägre föreningsränta för vårt fastighetslån. Nya föreningsdokument gällande Välkomstbrev ny medlem, Trivselregler, Brandskyddspolicy, Tillstånd för ombyggnation samt Råd för bättre inomhusmiljö är publicerade för föreningens medlemmar.

Hälsningar

Styrelsen, Brf Trädgårdsstaden 2 i Steninge

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022 (6 mån)	2021 (9 mån)
Nettoomsättning	2 285	2 212	1 752	61	0
Resultat efter finansiella poster	-494	59	125	-184	-89
Soliditet (%)	78,5	78,3	78,3	62,9	0,0
Likviditet (%)	4	238	103	312	2
Balansomslutning (tkr)	134 682	135 809	135 932	145 109	118 152
Eget kapital (tkr)	105 740	106 299	106 402	91 931	-89
Total låneskuld (tkr)	28 328	28 928	28 928	0	0
Underhållsfond (tkr)	146	55	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	796	743	551	514	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 535	12 800	12 800	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	398	56	0	0
Räntekänslighet (%)	15,7	14,3	23,2	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	166	171	201	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,7	56,0	61,2	84,7	0,0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 260 kvm bostäder

2022 avser förkortat räkenskapsår 2022-07-01 -- 2022-12-31

2021 avser förlängt räkenskapsår 2021-04-27 -- 2022-06-30

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket framför allt beror på bokföringsmässiga avskrivningar. Föreningen har ett negativt kassaflöde vilket beror på en större lånearmortering om 600tkr samt en betalning av reavinstskatt till följd av försäljning av pantbrev tidigare år. Föreningen har även investerat i inventarier såsom två robotgräsklippare samt tillgång till varmvatten i respektive trapphus. Styrelsen ser löpande över föreningens kostnader för att säkerställa en stabil ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 550 000	55 400	-203 077	-103 109	106 299 214
Disposition av föregående års resultat:		90 400	-193 509	103 109	0
Årets resultat				-493 710	-493 710
Belopp vid årets utgång	106 550 000	145 800	-396 586	-493 710	105 805 504

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-396 586
årets förlust	-493 710
	-890 296

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	90 400
i ny räkning överföres	-980 696
	-890 296

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 285 454	2 211 978
Övriga rörelseintäkter		1 500	785 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 286 954	2 996 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-452 126	-444 974
Övriga externa kostnader	4	-365 691	-232 578
Personalkostnader	5	-34 480	0
Avskrivningar		-1 005 281	-1 001 733
Summa rörelsekostnader		-1 857 578	-1 679 285
Rörelseresultat		429 376	1 317 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-923 090	-1 259 092
Summa finansiella poster		-923 086	-1 259 092
Resultat efter finansiella poster		-493 710	58 601
Resultat före skatt		-493 710	58 601
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-161 710
Årets resultat		-493 710	-103 109

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	133 424 534	134 426 267
Inventarier, verktyg och installationer	7	138 730	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 563 264	134 426 267

Summa anläggningstillgångar

133 563 264

134 426 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		38 021	200 778
Övriga fordringar		170 189	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 856	56 826
Summa kortfristiga fordringar		273 066	257 682

Kassa och bank

Kassa och bank		913 071	1 125 457
Summa kassa och bank		913 071	1 125 457
Summa omsättningstillgångar		1 186 137	1 383 139

SUMMA TILLGÅNGAR

134 749 401

135 809 406

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 550 000	106 550 000
Fond för yttre underhåll		145 800	55 400
Summa bundet eget kapital		106 695 800	106 605 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-396 586	-203 077
Årets resultat		-493 710	-103 109
Summa fritt eget kapital		-890 296	-306 186
Summa eget kapital		105 805 504	106 299 214
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	28 928 000
Summa långfristiga skulder		0	28 928 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 328 000	0
Förskott från kunder		7 174	1 924
Leverantörsskulder		222 137	155 734
Skatteskulder		161 710	161 710
Övriga skulder		33 365	33 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	191 511	229 459
Summa kortfristiga skulder		28 943 897	582 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 749 401	135 809 406

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		429 375	1 317 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 005 281	1 001 733
Erhållen ränta		4	0
Erlagd ränta		-923 090	-1 176 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		511 570	1 142 744
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		152 620	42 955
Förändring av kortfristiga skulder		-134 298	-151 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten		529 892	1 033 968
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-142 278	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-142 278	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	0
Förändring av övriga långfristiga skulder		0	-111 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-111 974
Årets kassaflöde		-212 386	921 994
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 125 457	203 463
Likvida medel vid årets slut		913 071	1 125 457

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på inventarier sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Inventariernas livslängd bedöms vara 5 år. Avskrivningsprocenten blir då 20% per år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

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

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.

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 799 319	1 679 388
Hysesintäkter p-platser	167 790	187 016
El	299 373	338 845
Övriga intäkter	18 974	6 730
	2 285 456	2 211 979

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	261 106	288 107
Vatten och avlopp	113 748	97 709
Sophämtning	36 559	27 812
Fastighetsförsäkring	40 713	31 346
	452 126	444 974

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparationer	40 316	9 400
Planerat underhåll	68 042	5 436
Förvaltningsavtal	50 432	120 328
Revisionskostnad	29 375	20 000
Konsultarvoden	82 998	16 566
Övriga kostnader	94 529	60 848
	365 692	232 578

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode	29 400	0
Sociala kostnader	5 080	0
Totala personalkostnader	34 480	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 428 000	135 428 000
Utående ackumulerade anskaffningsvärden	135 428 000	135 428 000
Ingående avskrivningar	-1 001 733	-1 001 733
Årets avskrivningar	-1 001 733	0
Utående ackumulerade avskrivningar	-2 003 466	-1 001 733
Utående redovisat värde	133 424 534	134 426 267
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	9 400 000
	59 200 000	30 000 000
Bokfört värde byggnader	98 169 867	99 171 600
Bokfört värde mark	35 254 667	35 254 667
	133 424 534	134 426 267

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	142 278	0
Utående ackumulerade anskaffningsvärden	142 278	0
Årets avskrivningar	-3 548	0
Utående ackumulerade avskrivningar	-3 548	0
Utående redovisat värde	138 730	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 580	40 152
Övriga förutbetalda kostnader	24 276	16 674
	64 856	56 826

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Solifast finansiering *	2,899	2026-02-17	28 328 000
			28 328 000
Kortfristig del av långfristig skuld			28 328 000

* Bokas upp som kortfristig del av långfristig skuld då lånet villkorsändras 2026. Lånet har skrivits om under 2026 med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 328 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	166 511	155 650
Övriga upplupna kostnader	25 000	73 808
	191 511	229 458

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Sågman
Ordförande

Joe Gerges

Mikael Hedlöf

Michael Komada

Lina Saleh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN 2 I STENINGE 769639-8697 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 16:11:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jörgen Sven Sågman

Jörgen Sågman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.117.83

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 16:12:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOE GEORGES GERGES

Joe Gerges

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.144.72

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 06:13:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Leif Hedlöf

Mikael Hedlöf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.64

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 07:12:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL KOMADA

Michael Komada

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.16.7

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 11:35:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA SALEH

Lina Saleh

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.64.7

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 11:55:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Helena Fälton Björkman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Steninge

Org.nr 769639-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Steninge för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Steninge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, eller

- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Växjö den 7 maj 2026

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende