



Årsredovisning

för
BRF Trädgårdsmästaren

784400-0211

Räkenskapsåret
2025



Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. 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 dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en numrering bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar - så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratsumman, också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
5 000 - 10 000 kr/kvm är bra
10 000 - 15 000 kr/kvm är godtagbart om föreningens fastighet är i mycket gott skick
15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll, till exempel stambyte, takomläggning och dränering, går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre värde, desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tillsammans med årets kostnad för utrangeringar och för planerat underhåll, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

Över 250 kr/kvm är ett bra värde
150 - 250 kr/kvm är ett godtagbart värde
Under 150 kr/kvm är ett lågt värde

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 6 % är ett bra värde
6 - 10 % är ett godtagbart värde
Mer än 10 % är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell.

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts, både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 200 kr/kvm är ett bra värde

200 - 250 kr per/kvm är ett godtagbart värde

Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Det här värdet kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. Ett lägre värde är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0 - 800 kr/kvm är ett bra värde

800 - 1000 kr/kvm är ett godtagbart värde

Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar, och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken, att årsavgifterna är den enda intäkten och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

Styrelsen för BRF Trädgårdsmästaren 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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar är registrerade av Bolagsverket 2024-08-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger mark och byggnad och fastigheten bebyggdes 1961.
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 39 lägenheter och en lokal.
Dessutom finns 2 garage och 36 p-platser

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2535,9 kvm

Total lokalyta: 196,7 kvm

Föreningens lokalkontrakt:

Verksamhet	Kvm
Kontor/Butikslokal	147
Övrigt	49,7

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.
För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Den ekonomiska förvaltningen och föreningens lägenhetsförteckning och register hanteras av LR Redovisning Revision Mora AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-20 bestått av:

Ordinarie:	Börje Elofsson	Ordförande
	Lisbeth Jäder	Kassör
	Maj Brygt	Ledamot
	Helene Karlsson	Sekreterare
	Ewa Hjelm	Ledamot

Suppleant: Mona Ekblom

Valberedning: Arne Brygt
Ing-Marie Melander Look

Under kalenderåret 2025 har 11 protokollförda styrelsesammanträden avhållits samt en ordinarie årsstämma den 2025-05-20.

Lagar och regler som gäller föreningen

Bostadsrättslagen (BRL), delar av lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen EDL) samt bokföringslagen och årsredovisningslagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av värmefläktar i tvättstugan.

Medlemsinformation

Under 2025 har 3 stycken medlemsinfon skett

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har fyra (4) överlåtelser ägt rum. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs alltid för andrahandsupplåtelse.

Övrigt

Enligt stadgarna debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=588 kronor) vid varje pantsättning.

Föreningen har sitt säte i MORA.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	2 009	1 942	1 875	1 741
Resultat efter finansiella poster	334	-52	-318	136
Soliditet (%)	11	6	7	11
Kassalikviditet (%)	318	299	214	47
Kassaflöde	307	164	-497	440
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709	692	669	625
Ränta kr per kvm bostadsyta	61	75	48	42
Fond för yttre underhåll	537	307	854	624
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	90	91
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 296	2 338	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 474	2 520	2 600	2 672
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	239	247	160
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	258	234	247

Nyckeltalsdefinitioner**Årsavgifter och hyror**

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Kassaflöde

Summan av föreningens inbetalningar minskat med dess utbetalningar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Ränta per kvm (kr)

Summan av föreningens totala räntekostnad för lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	460 640	307 461	-256 768	-52 178	459 155
Disposition av föregående års resultat:		230 000	-282 178	52 178	0
Årets resultat				334 402	334 402
Belopp vid årets utgång	460 640	537 461	-538 946	334 402	793 557

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-538 946
årets vinst	334 402
	-204 544
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	230 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-434 544
	-204 544

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

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

8 (19)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 008 589	1 942 411
Övriga intäkter	3	6 109	0
		2 014 698	1 942 411
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-147 379	-102 005
Driftskostnader	5	-1 007 544	-938 316
Övriga externa kostnader	6	-120 834	-100 807
Personalkostnader	7	-87 800	-94 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-172 890	-603 072
		-1 536 447	-1 838 279
Rörelseresultat		478 251	104 132
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 982	33 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-155 831	-189 562
		-143 849	-156 310
Resultat efter finansiella poster		334 402	-52 178
Resultat före skatt		334 402	-52 178
Årets resultat		334 402	-52 178

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	5 673 009	5 814 735
Inventarier, verktyg och installationer	12	86 107	24 231
		5 759 116	5 838 966
Summa anläggningstillgångar		5 759 116	5 838 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		34 076	7 128
Övriga fordringar	13	5 314	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 658	49 546
		117 048	56 674
<i>Kassa och bank</i>		1 560 099	1 253 487
Summa omsättningstillgångar		1 677 147	1 310 161
SUMMA TILLGÅNGAR		7 436 263	7 149 127

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

10 (19)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

460 640

460 640

Uppskrivningsfond

537 461

307 461

998 101

768 101

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-538 946

-256 768

Årets resultat

334 402

-52 178

-204 544

-308 946

Summa eget kapital

793 557

459 155

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

6 115 700

6 252 500

Summa långfristiga skulder

6 115 700

6 252 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17

158 750

136 800

Förskott från kunder

0

5 936

Leverantörsskulder

63 875

7 091

Aktuella skatteskulder

18 031

2 486

Övriga skulder

1 705

6 189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

284 645

278 970

Summa kortfristiga skulder

527 006

437 472

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 436 263

7 149 127

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

11 (19)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

334 402

-52 178

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8

172 890

603 072

Betald inkomstskatt

15 545

-4 596

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

522 837

546 298

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-26 948

9 133

Förändring av kortfristiga fordringar

-33 426

-6 763

Förändring av leverantörsskulder

56 784

-26 601

Förändring av kortfristiga skulder

-4 745

-21 351

Kassaflöde från den löpande verksamheten

514 502

500 716

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-93 040

-133 625

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-93 040

-133 625

Finansieringsverksamheten

Amortering

-114 850

-202 801

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-114 850

-202 801

Årets kassaflöde

306 612

164 290

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 253 487

1 089 198

Likvida medel vid årets slut

1 560 099

1 253 488

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme/grund	1,00%
Stomkompletteringar/innervägar	2,00%
Värme/sanitet	2,00%
El	2,50%
Fasad	2,00%
Fönster	3,33%
Köksinredning	3,00%
Ytertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Inventarier och verktyg	20,00%
Cykelställ	5,00%
Sophus	5,00%
Anslutning stadsnät	5,00%
Balkonger	2,00%

Materiella anläggningstillgångar**Komponentindelning**

Byggnader 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.

Fördelningen av anskaffningsvärdet till komponenter:

Stomme/grund	46%
Stomkompletteringar/innervägar	19%
Värme/sanitet	12%
El	8%
Fasad	5%
Fönster	3%
Köksinredning	3%
Yttertak	2%
Ventilation	2%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 798 941	1 755 993
Hyror lokaler	112 368	111 468
Hyror garage och parkeringsplatser	82 400	72 400
Frysplats	3 600	2 550
Överlåtelseavgift	4 299	0
Pantsättningsavgift	1 146	0
Faktureringsavgifter	90	0
Öres- och kronutjämning	15	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 730	0
	2 008 589	1 942 411

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten & avlopp, sophämtning samt abonnemang för tv.

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

14 (19)

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 109	0
	6 109	0

Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Underhållsplan	6 460	6 206
Reparation lokal (lagning av väggar samt målning	0	26 846
Underhåll lokal (Utbyte av WC)	0	5 430
Flytt av reglercentral (växlare)	0	8 470
Installation backspjäll i tvättstuga	0	2 760
Byte av givare i tvättstugan	0	2 044
Målarfärg	0	2 710
Diverse material	0	1 543
Laddstationshus	0	2 790
Virke till räcke	0	651
Takbehandling	0	34 100
Högtrycksspolning i lägenhet	0	3 125
Byte cylindersystem tvättstuga	0	1 814
Reparation mangel	0	3 516
Felsök och byte insats motorvärmarsolpe, 2 gånger	13 006	0
Inköp lasyrfärg samt korsvimpel	492	0
Avtalsservice ventilation, hösten 2024	4 198	0
Byte kodlås	5 444	0
Slamsugning och högtrycksspolning, avlopp	5 244	0
Högtrycksspolning, slamsugning och rörinspektion, avlopp	6 583	0
Underhållsspolning, avlopp	73 125	0
Rensning och filmning avlopp	1 299	0
Nytt cylinder system till soprummet	1 739	0
Rivning av kanaler	7 266	0
Isolering av rörledningar i tvättstugan	5 000	0
Högtrycksspolning, avlopp	3 125	0
Felsökning takfläkt samt tvättstuga	3 550	0
Avtalsservice hösten 2025, Ventilation	4 305	0
Arbete med belysning i trapphus	969	0
Nytt cylindersystem till lägenhet	2 449	0
Högtrycksspolning, avlopp	3 125	0
	147 379	102 005

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

15 (19)

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	76 820	70 765
Värme	551 550	531 127
Vatten och avlopp	117 456	101 947
Sophämtning	65 175	58 884
Snöröjning	12 071	11 068
Fastighetsskatt	70 326	51 820
Fastighetsförsäkring	66 521	59 750
Övriga driftskostnader	2 863	10 601
Tv-avgift	44 762	42 353
	1 007 544	938 315

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Licenser Fortnox	3 008	1 944
Förbrukningsmaterial	3 819	7 453
Ersättning till revisor	13 881	15 134
Förvaltningskostnader	90 832	67 644
Bankkostnader	6 097	3 253
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	91
Övriga kostnader	3 197	4 625
Kontorsmaterial	0	663
	120 834	100 807

Not 7 Styrelsearvode och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	45 000	42 000
Övriga ersättningar till styrelsen	1 624	11 498
Övriga anställda	24 825	24 085
	71 449	77 583
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	1 415	1 367
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 936	15 128
	16 351	16 495
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	87 800	94 078

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

16 (19)

Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar	172 890	603 072
	172 890	603 072

Not 9 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter från sparkonto	11 933	32 841
Ränteintäkt på skattekontot	49	411
	11 982	33 252

Not 10 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnad på lån	155 758	189 521
Övriga räntekostnader	0	40
Räntekostnad på skattekontot	73	1
	155 831	189 562

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 492 966	10 501 203
Inköp	0	133 625
Försäljningar/utrangeringar	0	-141 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 492 966	10 492 966
Ingående avskrivningar	-4 678 231	-4 234 126
Försäljningar/utrangeringar	0	141 862
Årets avskrivningar	-141 726	-585 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 819 957	-4 678 231
Utgående redovisat värde	5 673 009	5 814 735

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

17 (19)

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 463	278 463
Inköp	93 040	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 503	278 463
Ingående avskrivningar	-254 232	-237 127
Årets avskrivningar	-31 164	-17 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 396	-254 232
Utgående redovisat värde	86 107	24 231

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 314	0
	5 314	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Dalarnas försäkringsbolag	39 451	38 341
Sappa	11 247	11 205
Riksförbundet Bostadsrätterna	5 010	0
Lån, amortering sker i början av 2026	10 975	0
Lån, amortering sker i början av 2026	10 975	0
	77 658	49 546

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB 8803-9,285.727.997-6	1,610	2028-02-25	1 972 250	2 021 250
Länsförsäkringar Hypotek AB 9062.43.105.15	3,06	2028-09-30	2 151 100	2 184 025
Länsförsäkringar Hypotek AB 9062.43.105.23	2,65	2026-04-30	2 151 100	2 184 025
			6 274 450	6 389 300
Kortfristig del av långfristig skuld			158 750	136 800

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

18 (19)

Not 16 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 480 700	5 705 300
	5 480 700	5 705 300

Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 274 450 (6 389 300 kr) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 115 700	6 252 500
	6 115 700	6 252 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	158 750	136 800
	158 750	136 800

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 032	2 983
Förskottsbetalda avgifter	168 532	162 339
Revision och bokslut	29 000	29 000
Ej utbetald el	7 078	8 128
Ej utbetald fjärrvärme	72 822	76 444
Fora	181	76
	284 645	278 970

BRF Trädgårdsmästaren
Org.nr 784400-0211

19 (19)

Årsredovisningen beslutades den 9 februari 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Börje Elofsson
Ordförande

Maj Brygt
Ledamot

Ewa Hjelm
Ledamot

Heléne Karlsson
Sekreterare

Lisbeth Jäder
Kassör

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

Klaes Gidlund
Av föreningen vald revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 784400-0211 BRF Trädgårdsmästaren för 20250101-20251231 (1).pdf
Checksumma: b18cb35140ad48c0417cbd515f15e682a74d41cc3744ee4f1bcb87bd95b4ba3f
Skickad: 2026-05-05 kl 11:25

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Maj Brygt
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-05 kl 11:59



Digitalt signerad av: Anna Heléne Elisabeth Karlsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-05 kl 21:10



Digitalt signerad av: Ewa Lena Maria Hjelm
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-08 kl 18:55



Digitalt signerad av: Lisbeth Kristina Jäder
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-09 kl 09:43



Digitalt signerad av: BÖRJE ELOFSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-17 kl 16:01



Digitalt signerad av: Klaes Olof Gidlund
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-18 kl 12:44

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>