

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Frukträdgården

Org.nr. 769631-1468

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fruktträdgården upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsen uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-06 och nuvarande stadgarna registrerades 2017-01-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulrika Egerfält	Styrelseordförande
Maria Alvarsson	Styrelseledamot
Linda Ståhlberg	Styrelseledamot
Åsa Asp	Styrelseledamot
Camilio Larsson	Styrelseledamot
Hans-Micael Melander	Revisor

Grundfakta om föreningen:

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastigheten Valbogatan 23 AB, 559090-3273, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Gävle Norrtull 19:5. Föreningen har därefter genom en s.k. underprisövertåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har därefter likviderats. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gävle Norrtull 19:5	2017	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor:

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av ett flerbostadshus.

Fastighetens värdeår 1936.

Fastighetens areal är enligt taxeringsbeskedet 942m². Byggnadens totalyta är 748m², varav 728m² utgör bostadsyta (BOA+biyta) och 20m² utgör lokalyta.

Föreningen

Husets utformning:

Flerfamiljshus i två våningar med inredd vind, totalt åtta bostadslägenheter, en lokal samt källare. Källarvåningen inrymmer förråd, tvättstuga, fjärrvärmeanläggning och cykelrum.

Byggnad:

Grundläggande	Källare
Antal våningar	Två våningar, inredd vind samt källare
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Balkonger/uteplats	Trä
Fönster	Plast
Ytterdörr	Aluminium

Installationer

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
TV/Tele/bredband	Ansluten till GavleNet. Bostadsrättsinnehavarna tecknar egna abonnemang

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas inte av några servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet.

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Verksamhet i lokalen:

Lokalen, som är omgjord till övernattningslägenhet var uthyrd som dagverksamhet till Tillit & Framgång Haaga Ab från 2022-09-01 till december 2024. Lokalen är idag inte uthyrd men samtal kring uthyrning pågår april 2025.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Utfört underhåll:	År
Nya torktumlare	2025

Brandskyddskontroll	2024
23A, bytt kodlås	2024
Byte av stuprörsframsidan	2023
Radonmätning	2022
Byte av badrumsfläktar 23B	2022
Relining av avlopp 23B	2022
23A, bytt kodlås	2021
23B, alla som ville köpte kodlås	2021
OVK	2021
Energideklaration	2021
Tak över balkongerna	2020
Stamrustning 23A	2020
Renovering av lokalen	2020
Ventilationer tilluft	2019
EL-besiktning	2018
Ny toalett i lokalen	2018
OVK-besiktning	2018
Stambyte samt byte av 4 badrum	2018
Byte av torktumlare	2018
Byte av nycklar	2018
Samtliga lägenheter har renoverats	2015-2017
Stambyte 23B	2016
Ytterdörrar till lägenheter	2017
Planerat underhåll:	
Vissa åtgärder/underhåll bedöms föreligga under 1-3 år.	
Dörr vid tvättstuga	
Byte av stuprör på baksidan	
Asfaltera p-platserna	
Byte av expansionskärl i pannrummet	
Asbetssanering i källaren	
Staket fram och baksida	
Ordna murbruket på olika ställen i källaren	

Soprum

Förvaltning:

Föreningen sköter i egen regi följande förvaltning:

Yttre fastighetsskötsel

Städning

Snöröjning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Sophantering	Gästrike återvinnare
Försäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme, El	Gävle Energi
Vatten	Vattenfall
Anslutning & dist.avtal	GavleNet
Nyckelhantering	Lås & Nyckel Borlänge

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	692 297	723 308	802 875	652 502	543 464
Resultat efter finansiella poster	-409 547	-415 721	-344 618	-369 623	-396 475
Soliditet (%)	58,23	58,77	59,50	59,67	60,04
Skuldsättning/kvm totalyta	11 741	11 865	11 925		
Sparande/kvm totalyta	108	99	194		
Energikostnader/kvm totalyta	330	339	277		
Räntekänslighet/skuldquot beräknat på årsavgifterna (%)	13	12	11		
Årsavgift/kvm totalyta	926	967	957		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna (%)	100	100	89		
Räntekostnadernas del av intäkterna (%)	42	42	46		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-3 765 688	-415 721	-4 181 409
Balanseras i ny räkning	-415 721	415 721	0
Årets resultat	0	-409 219	-409 219
Belopp vid årets utgång	-4 181 409	-409 219	-4 590 628

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 248 728
Årets resultat	-409 219
Summa	-4 657 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning fond för yttre underhåll	22 440
Balanseras i ny räkning	-4 680 388
Summa	-4 657 948

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		692 297	723 308
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		692 297	723 308
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-320 924	-344 473
Personalkostnader		0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 008	-490 008
Summa rörelsekostnader		-810 932	-834 481
Rörelseresultat		-118 636	-111 173
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 911	-304 548
Summa finansiella poster		-290 911	-304 548
Resultat efter finansiella poster		-409 547	-415 721
Resultat före skatt		-409 547	-415 721
Skatter			
Övriga skattekostnader		328	0
Årets resultat		-409 219	-415 721

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	21 084 953	21 574 961
Summa materiella anläggningstillgångar		21 084 953	21 574 961
Summa anläggningstillgångar		21 084 953	21 574 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 079	900
Övriga fordringar		1	0
Summa kortfristiga fordringar		9 080	900
Kassa och bank			
Kassa och bank		49 256	69 428
Summa kassa och bank		49 256	69 428
Summa omsättningstillgångar		58 336	70 328
SUMMA TILLGÅNGAR		21 143 289	21 645 289

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		14 350 562	14 328 122
Bunden överkursfond		2 620 000	2 620 000
Summa bundet eget kapital		16 970 562	16 948 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 248 728	-3 810 568
Årets resultat		-409 219	-415 721
Summa fritt eget kapital		-4 657 948	-4 226 288
Summa eget kapital		12 312 614	12 721 834
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	8 782 300	8 875 500
Summa långfristiga skulder		8 782 300	8 875 500
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		14 760	14 760
Övriga skulder		0	-25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 615	33 220
Summa kortfristiga skulder		48 375	47 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 143 289	21 645 289

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-118 636	-111 173
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		490 008	490 008
Skatt på grund av ändrad beskattning		328	
Erlagd ränta		-290 911	-304 548
Betald inkomstskatt		0	888
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-8 179	-810
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1	0
Ökning/minskning leverantörsskulder		0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		420	26 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 029	100 639
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-93 200	-44 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-93 200	-44 400
Årets kassaflöde		-20 171	56 239
Likvida medel vid årets början	4	69 428	13 189
Likvida medel vid årets slut		49 256	69 428

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Komponentindelning:

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenterna 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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnad – Stomme 1
- Byggnad – Tak 2,5
- Byggnad – Fasad 5
- Byggnad – Inre ytskick 5
- Byggnad – Installationer 2,5
- Byggnad – Stammar 2

Not 2 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 276 869	25 276 869
Utgående anskaffningsvärden	25 276 869	25 276 869
Ingående avskrivningar	-3 701 908	-3 211 900
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-490 088	-490 088
Utgående avskrivningar	-4 191 996	-3 701 988
Redovisat värde	21 084 873	21 574 881

Not 3 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Danske bank	8 782 300	8 875 500

Not 4 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	9 240 000	9 240 000
Summa ställda säkerheter	9 240 000	9 240 000

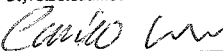
Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den .

Gävle 18/3-2026
Datum för signering


Ulrika Egerfält
Styrelseordförande


Åsa Asp
Styrelseledamot


Camillo Larsson
Styrelseledamot


Maria Alvarsson
Styrelseledamot


Linda Stålberg
Styrelseledamot

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

2026.05.01
Hans-Micael Melander
Revisor