



Årsredovisning 2025

Brf Trädgården



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Trädgården med säte i Huddinge org.nr. 716420-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades år 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Trädgården 8 i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädgården 8	1988-11-24	1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
205	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 160
1	Övernattningslägenhet	38
1	Föreningslokal	60
1	Expedition	40
1	Gym	28
1	Aktivitetslokal	40
45	Extra förråd för uthyrning	351
44	P-platser med eluttag	0
29	P-platser med eluttag och elbilsladdning	0
40	Carport med eluttag	0
9	P-platser för besökare	0
7	Cykelförråd	0
4	Tvättstugor	0
Totalt 388 objekt		15 717

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 65 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 84 st 3 rok, 23 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Huddinge kommuns omsorgsverksamhet har nyttjanderätt till 14 av bostadsrätterna.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Huddinge Trädgården S:1	Samfällighet		50	Väg och parkering
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Brodin	Ordförande	2025-05-22	2027-06-30
Sune Hagvil	Ledamot	2025-05-22	2027-06-30
Bo Lennart Joholt	Ledamot	2024-05-29	2026-05-20
Roland Carlström	Ledamot	2025-05-29	2026-05-20
Gunnar Frandsen	Ledamot	2024-05-29	2026-05-20
Annika Hedlund	Ledamot	2025-05-22	2027-06-30
Peter Falk	Ledamot	2025-05-22	2027-06-30
Christina Svens	Suppleant	2025-05-22	2026-06-30
Julia Johansson	Suppleant	2025-05-22	2026-06-30
Anders Abrahamsson	Suppleant	2025-05-22	2026-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Lennart Joholt, Roland Carlström och Gunnar Frandsen.

Enligt föreningens stadgar är suppleanter valda på ett år. Ledamöter väljs på 2 år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har tecknat en särskild ansvarsförsäkring för styrelsens medlemmar.

Firman tecknas två i förening av Sune Hagvil, Roland Carlström, Peter Brodin och Annika Hedlund.

Revisorer: Föreningens interna revisor är vald av föreningsstämman och väljs på 1 år. Föreningens interna revisor är Robert Sandberg. Extern revisor är William Lindström Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning: Ulf Seldee (sammanställande), Margareta Karlsson och Christer Stavbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar utav totalt 192 röstberättigade. Medlem som äger flera lägenheter med nyttjanderätt har endast en röst.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen. Föreningen har avtal med HSB gällande administration av lägenheter och den ekonomiska förvaltningen. I likhet med tidigare år har föreningen haft en Fastighetsförvaltare anställd på deltid.

Föreningen har bl.a. avtal med nedanstående företag:

- HSB Södertörn - Ekonomisk förvaltning
- Vattenfall - Eldistribution
- Fortum - Elhandel
- Södertörns fjärrvärme - Fjärrvärme
- Stockholm vatten - Vatten
- Södertörns renhållningsverk (SRV) - Sophantering
- Telia - Bredband & TV
- Brandkontoret - Fastighetsförsäkringar
- Evident Clean - Städning
- SMW Elevator - Jour och underhåll av hissar.
- Axlås & Solidlås - Underhåll och av passersystem
- Svenska Störningsjouren - Störningsjour
- HP Rör - Värme och rörsystem
- Entema - Underhåll av tvättstugor
- Dygnet runt service – Fastighetsservice och jour

Miljö-, energi- och klimatarbete

På flera sätt finns ett likhetstecken mellan redovisad rubrik och underhåll eller åtgärder för att minska kostnader. Bland de åtgärder som kan nämnas i detta sammanhang är:

- Byte av motorvärmare (år 2011) med tidsinställning resulterade i stor minskad elförbrukning.
- Byte av trapphusbelysning (år 2011) som är rörelse- och ljuskänslig och som endast lyser kort tid efter att ljuskällan startat.
- Under år 2024 har vi avslutat arbetet med att byta alla kvicksilverlampor till LED-lampor. Bytet har tidigare genomförts år 2015 och 2023.
- Renovering av hissar (åren 2014-2016). Efter att en hiss renoverats har mätningar skett som redovisar att elförbrukningen har minskat. Alla lampor i hissar är rörelsestyrda.
- Renovering av värmesystemet (år 2014) har minskat förbrukningen av fjärrvärme.
- Installation av nytt styrsystem (år 2025) vilket medför att fjärrvärmerna utnyttjas maximalt till lägre kostnader med behållning av värmekomforten i fastigheterna.
- Föreningen har avtal med Södertörns renhållningsverk som omfattar alla tillgängliga fraktioner för återvinning.
- Separat sortering av matavfall (år 2016) för biobränsleåtervinning.
- Rörelsestyrd belysning installerad (år 2016) i alla soprum.
- Byte av 15 laddstationer för elbil samt utökning med 14 laddstationer hösten 2024. Ansökan om bidrag har godkänts av Naturvårdsverket.
- Äldre tvättmaskiner som värmer upp vatten har ersatts med maskiner som tar in varmvatten, vilket reducerar elförbrukningen.
- Reducerad miljöbelastning genom återvinning av ventilationsmotorer (fr.o.m. år 2019)
- Möjlighet att få föreningens medlemsinformation i elektronisk form och på så sätt spara papper (år 2021).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningens egendom har besiktigats i lämplig omfattning i enlighet med föreningens stadgar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Genomförda större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under åren 2006 – 2024 finns redovisade på föreningens webbportal>> www.brftradgarden.se

Allt underhåll har finansierats med egna medel.

Under åren 2010 – 2025 har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar på sammanlagt 29,5 mkr.

Underhåll, investeringar och aktiviteter under året 2025

Under året har föreningen genomfört planerade underhållsåtgärder på 1,9 mkr, som bokförts mot underhållsfonden (fond). Dessutom finns underhållsåtgärder som bokförts som en tillgång med avskrivningar åren framöver (avskrivning). Därutöver redovisas större reparationer och andra ej planerade aktiviteter som belastat driftbudgeten:

- Upphandlat fastighetsförsäkring.
- Årlig takbesiktning har genomförts. Anmärkningar har åtgärdats.
- Ommålning av 100 hissdörrar har inletts. Målningen har avslutats under år 2025 (fond).
- Byte av fyra tvättmaskiner (fond).
- Ombyggnation av en lekplats har avslutats.
- Aktiviteter pågår i avsikt att upphandla tjänster för att byta tak på föreningens fastigheter.
- Samtliga 25 st entréers stengolv har maskinskurats och behandlats (fond).
- Målning av vindars golv (utanför förråden) och dörrar har inletts. Avslutas under år 2026 (fond).
- Styrsystemet för undercentralen har bytts ut efter 13 år. Det nya systemet ger föreningen bättre möjligheter att öka effektiviteten att styra utnyttjandet av varmvatten från Södertörns fjärrvärme och minska kostnaderna (fond).
- På föreningsstämman i maj år 2024 beslutades att införa individuell mätning och debitering (IMD) av gemensam el för alla lägenheter. IMD startade i april 2025 (avskr).
- Trafikverket har sedan tidigare gjort bullermätningar i lägenheter med anledning av att vissa lägenheter har en närhet till järnvägen. Detta resulterade i att förening fick ett erbjudande att byta 126 fönster i 41 lägenheter utan kostnad för föreningen. Bytet genomfördes under hösten. Besiktningsanmärkningar återstår att åtgärda under år 2026.

Fritidskommitténs aktiviteter under 2025

Föreningen har en aktiv Fritidskommitté som regelbundet ordnar olika aktiviteter, t.ex.

- Traditionenligt organiseras städdagar vår och höst. Fler än 100 personer deltar vid varje tillfälle.
- Grillen har tänts på fredagar under vår, sommar och höst.
- Pilkastning och pub-aftnar har organiserats.
- På onsdagar varje vecka organiseras fika-träff.
- Mingel på julafton med kaffe och glögg i föreningslokalen.
- Uppsättning av ljusgrannar i föreningens två flaggstolpar.
- Alla medlemmar som har ett engagemang i föreningen inbjuds till en årlig middag.

Därutöver spelas det pingis och boule organiserat eller spontant flera gånger i veckan.

Besiktning av fastighet och underhållsplan

Tillsyn har skett av alla lägenheter under åren 2020-2022. Identifierade brister är åtgärdade. Nästa tillsyn är planerad till åren 2026 och 2027.

Besiktning sker löpande under året genom nedanstående åtgärder:

- Årlig tillsyn och åtgärd av takbrister.
- Underhållsavtal finns för tvättstugor, värmesystem, hissar och låssystem med besiktningar en eller flera gånger per år.
- Genomgång av alla hus sker varje tertiäl i enlighet med Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA). Noterade brister dokumenteras i föreningens system för felanmälan.
- Föreningen har en anställd Fastighetsförvaltare som dagligen rör sig i fastighetens alla hus och ansvarar för att brister åtgärdas.
- Vid varje styrelsemöte sker genomgång av loggade och åtgärdade brister.

Föreningens nuvarande underhållsplan är ny sedan år 2020 och sträcker sig fram till och med år 2080. Föreningen anlitar expertis som gör en genomgång av fastigheterna varje vår för avstämning mot underhållsplanen.

Särskild noggrann genomgång sker av planerat underhåll för de kommande 10 åren.

Enligt underhållsplanen uppgår kostnaden för planerade åtgärder till 71 mkr för de kommande 10 åren. Föreningen har som målsättning att finansiering av underhållet ska ske med egna medel.

Nedan redovisas de större renoveringar som ingår i planen för de kommande 10 åren:

- Byte av belysningsarmatur i 21 st trapphus, entrébelysning och utemiljö.
- Byte av 29 entrédörrar och plåtdörrar på vind och källare.
- Målning av 21 trapphus, källare, soprum och tvättstugor (Målat år 2007).
- Rengöring av plåttak på entréer, portaler och mindre gårdshus vid minst två tillfällen under perioden.
- Asfaltering av ca 5 900 kvm.
- Byte av fastigheternas tak m.m. ca 6 200 kvm.
- Byte av system för ventilation tillhörande alla lägenheter.
- Byte av låssystem i dörrar till källare- och vindsförråd.
- Byte/uppgradering av passersystem (installerades år 2016).
- Successivt byte av utrustning i tvättstugor.
- Kontroll/reparation av tegelfasader.
- Renovering av avloppsstammar år 2035 enligt underhållsplanen
- Renovering av 20 stycken hissar (föregående renovering skedde åren 2013 - 2017).
- Byte av kulvert för värme, kallvatten och varmvatten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under januari 2026 förföll ett lån på 37,0 mkr. I likhet med tidigare år har föreningen anlitat en konsult som hjälpt föreningen att konkurrensutsätta svenska långivare. Vid omsättning av detta lån skedde en extra amortering med ca 2,0 mkr utöver årliga amorteringar. Se nedan under rubriken "Låneskuld".

EKONOMI

Frivilligt kapitaltillskott

Under år 2014 infördes möjligheten att betala ett s.k. Frivilligt kapitaltillskott och därmed reducera avgiften. Liknande erbjudande har lämnats åren 2015, 2016, 2019, 2020, 2021 och 2024.

Frivilligt kapitaltillskott innebär att en medlem betalar ett kapitaltillskott till föreningen motsvarande bostadsrättens andel av föreningens låneskuld. Vid försäljning av bostaden utgör kapitaltillskottet en ökning av bostadens anskaffningskostnad och är därmed skattefri. Denna teknik har många bostadsrättsföreningar använt sig av för att minska sina räntekostnader och reducerat avgiften för de som valt att göra kapitaltillskott.

Styrelsens erbjudande till medlemmar innebär följande fördelar:

- Möjlighet att skattemässigt dra av räntekostnaden för det banklån som eventuellt tas för att finansiera kapitaltillskottet.
- Lägre månadsavgift eftersom medlemmen inte längre behöver bidra till föreningens lånekostnader. Avgiften per kvm minskar med cirka 39%.
- Värdestegring av bostadsrätten eftersom månadsavgiften är väsentligt lägre.

Totalt har medlemmar gjort kapitaltillskott för 49 lägenheter t.o.m. januari 2025 med ett sammanlagt belopp på 29,4 mkr. Inbetalt belopp har använts till att amortera föreningens lån.

Årsavgifter – Uppdelning i en kapital- och räntedel

När föreningen beslutade om att medlemmar ska kunna erbjudas möjlighet att betala lägenhetens andel av föreningens låneskuld så ändrades stadgarna och årsavgiften är uppdelad i en del som skall användas för att betala låneräntor och amortering (kapitaldel) och en del som skall användas för drift, reparationer, avskrivningar och sparande. (driftdel). Av stadgarna framgår att överskott eller underskott i kapitaldelen inte får användas eller täckas av årsavgiftens driftdel. Överskott i kapitaldelen redovisas på den årliga föreningsstämman. Ackumulerat överskott t.o.m. år 2025 = 4,0 mkr.

Årsavgiften

Föreningens avgiftsnivå möjliggör fondering inför framtida underhåll. Styrelsens ambition är att planerat framtida underhåll ska finansieras av fonderade medel. Nedan redovisas en analys av föreningens kassaflöde.

I samband med budgetarbetet för år 2026 konstaterade styrelsen att inget behov fanns att höja avgiften.

Årsavgiftens – Driftdel

Årsavgiften ökade med 8% år 2023, vilket motsvarar en ökning med totalt 710 tkr. Även för år 2024 ökade årsavgiften med 8%, vilken motsvarar en ökning med totalt 766 tkr. Ingen höjning av avgiften för 2025 och 2026. Avgiften för 2025 är nu 682 kr per kvm. Avgiften används för finansiering av drift, reparationer, avskrivningar och sparande. Styrelsens målsättning är att sparandet minst ska uppgå till 300 kr/kvm bostadsyta.

Årsavgiftens – Kapitaldel. Ingen förändring av avgiften.

Att ingen ändring sker motiveras av det låga ränteläget bakåt i tiden, vilket medfört att ett årligt överskott har ackumulerats för framtida räntehöjningar.

Avgiftsnivån motsvarar 404 kr per kvm för de lägenheter som inte har gjort kapitaltillskott. Lägenheter som gjort kapitaltillskott har 0 kr i avgift.

Avgiften används för finansiering av räntor och amorteringar.

Låneskuld

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 94,2 mkr (97,3). Enligt föreningens avtal med långivare så amorteras dessa lån med 0,7 mkr per år. Föreningens låneskuld år 2010 var 147,6 mkr och har alltså amorterats med 53,4 mkr till och med år 2025.

I samband med att ett lån på 37,0 mkr omsattes i januari år 2026 hade styrelsen beslutat att göra en extra amortering på 2,0 mkr. Villkoren för det nya lånet är 3 år till en fast ränta på 2,87%.

Låneskulden per 2025-12-31 kommer att vara 94,2 mkr.

Aktiviteter år 2026

Styrelsen planerar att genomföra nedanstående aktiviteter:

- Genomföra en upphandling för takbyte (6 300 kvm).
- Genomföra upphandling av städning
- Genomföra upphandling av årlig besiktning av hissar.
- Genomföra upphandling av hjälp med gräsklippning och skötsel av buskar och planteringar.
- Beskära föreningens alla träd med hjälp en arborist.
- Avsluta arbetet med målning av golv och dörrar på vindar.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter.
- Vart 5:e år genomför föreningen en tillsyn av alla lägenheter, vilket kommer att inledas detta år.
- Spolning av avlopp i samtliga lägenheter och tvättstugor.
- Telia kommer att byta ut existerande nätverksswitchar till nya med högre kapacitet. Detta byte inkluderar en ny router och Tv-box i alla lägenheter.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits via köp/försäljning, 2 bostadsrätter överlåtits via arv och 2 bostadsrätter via gåva.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 251 och vid räkenskapsårets slut var antalet 257.

Varje kvartal delas ett informationsblad ut till alla medlemmar. Dessa finns även att läsa på föreningens webbportal.

Ytterligare infoblad delas ut när behov uppstår.

Föreningen har expeditionstid på måndagar då en styrelserepresentant och Fastighetsförvaltaren hanterar medlemmarnas frågor och synpunkter.

Grupp-SMS används för kortare informationsutskick.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	372	426	421	426	464
Skuldsättning, kr/kvm	6 217	6 418	6 687	6 913	7 289
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 217	6 418	6 687	6 913	7 289
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	182	182	164	143	137
Årsavgifter, kr/kvm	1 018	1 023	972	925	929
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	1 087	1 048	975	981
Nettoomsättning, tkr	16 969	16 484	15 888	14 783	14 869
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 113	3 651	3 166	3 654	3 702
Soliditet, %	49	46	45	44	40

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 416 345	0	0	28 416 346
Kapitaltillskott/extra insats, kr	27 440 148	0	1 897 907	29 338 055
Underhållsfond, kr	8 790 240	0	785 344	9 575 584
S:a bundet eget kapital, kr	64 646 733	0	2 683 251	67 329 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 644 186	3 650 454	-785 344	25 509 297
Årets resultat, kr	3 650 454	-3 650 454	2 112 838	2 112 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 294 640	0	1 327 494	27 622 135
S:a eget kapital, kr	90 941 373	0	4 010 745	94 952 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 414 656 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	25 509 296
Årets resultat, kr	2 112 838
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 622 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 118 511
Balanseras i ny räkning, kr	27 540 645

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 969 977	16 429 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 346	54 891
Summa Rörelseintäkter		17 043 323	16 484 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 307 314	-6 820 322
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 606	-453 640
Personalkostnader	Not 6	-1 226 946	-1 223 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 409 505	-2 389 424
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-61 600	0
Summa Rörelsekostnader		-12 390 971	-10 886 575
Rörelseresultat		4 652 352	5 597 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		566 870	873 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 106 384	-2 820 547
Summa Finansiella poster		-2 539 514	-1 947 448
Resultat efter finansiella poster		2 112 838	3 650 454
Resultat före skatt		2 112 838	3 650 454
Årets resultat		2 112 838	3 650 454

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	153 176 339	154 795 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	71 825	302 435
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		153 248 164	155 097 531
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	21 542 177	18 084 273
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		21 542 177	18 084 273
Summa Anläggningstillgångar		174 790 341	173 181 804
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Lager säkerhetsdörrar		61 117	61 117
<i>Summa Varulager m.m.</i>		61 117	61 117
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		458 122	66 762
Aktuell skattefordran		197 687	109 556
Övriga kortfristiga fordringar		1 444 985	1 661 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	947 036	1 012 802
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 047 830	2 850 663
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	12 427 000	13 301 141
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		12 427 000	13 301 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	2 326 505	1 265 879
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 326 505	1 265 879
Summa Omsättningstillgångar		17 862 453	17 478 800
Summa Tillgångar		192 652 794	190 660 604

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 416 345	28 416 345
Kapitaltillskott	29 338 055	27 440 148
Fond för yttre underhåll	9 575 584	8 790 240
Summa Bundet eget kapital	67 329 984	64 646 733
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 509 297	22 644 186
Årets resultat	2 112 838	3 650 454
Summa Fritt eget kapital	27 622 134	26 294 641
Summa Eget kapital	94 952 119	90 941 374

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1657 180 128	58 145 128
Summa Långfristiga skulder	57 180 128	58 145 128
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	37 065 000	39 150 000
Leverantörsskulder	556 044	393 374
Skatteskulder	60 256	43 814
Övriga kortfristiga skulder	357 335	220 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 172 481 912	1 766 549
Summa Kortfristiga skulder	40 520 547	41 574 102
Summa Skulder	97 700 675	99 719 230
Summa Eget kapital och skulder	192 652 794	190 660 604

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31
2024-01-01
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 4 652 352 5 597 902

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 409 505 2 389 424

Övriga justeringar 0 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 409 505 2 389 424

Erhållen ränta 584 458 847 904

Erlagd ränta -3 123 656 -3 124 343

Betald inkomstskatt 0 0

Övriga poster -1 787 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 4 520 871 5 710 886

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 0 0

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -191 343 -230 248

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 048 717 -140 790

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 857 374 -371 038

Kassaflöde från den löpande verksamheten 5 378 244 5 339 849

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag 0 0

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar 0 0

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -560 138 -521 157

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar -3 457 904 -5 427 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -4 018 042 -5 948 157

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Frivilligt kapitaltillskott 1 897 907 0

Erhållna koncernbidrag 0 0

Upptagna lån 0 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 050 000 -4 075 000

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 0

Förändring av checkräkningskredit 0 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 152 093 -4 075 000

Årets kassaflöde 208 110 -4 683 309

Likvida medel vid årets början 15 951 249 20 634 558

Likvida medel vid årets slut 16 159 359 15 951 249

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Total uppvärmd yta är 18 172 kvm, varav BOA för bostadsrätter är 15 159,7 kvm

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. Storleken på årets sparande påverkas av föreningens årliga räntekostnad för låneskulden. Minskar räntekostnaden så ökar sparandet. Är det omvänt förhållande så minskar sparandet. Denna beräkningsmetod innebär att sparandet PÅVERKAS av marknadsräntornas förändringar.

Sparande i avgiftens driftdel, kr/kvm: Under rubriken Ekonomi ovan redovisar föreningen att avgiften är uppdelad i en DRIFT-del och en KAPITAL-del. Sparande beräknas = Lika med ovan dock justeras sparandet med överskott i årsavgiften KAPITAL-del = Årets sparande. Denna beräkningsmetod innebär att sparandet INTE påverkas av marknadsräntornas förändringar.

Sparande redovisas nedan:

Åren	2025	2024	2023	2022	2021
Kr/kvm	305	342	279	207	283

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. I förvaltningsberättelsen informerar föreningen, under egen rubrik, att ett antal medlemmar har givits möjlighet att betala in lägenhetens andel av föreningens skuld i form av frivilligt kapitaltillskott. I redovisad bostadsyta (BOA) ingår dessa lägenheter. I det fall redovisning av nyckeltal för fastighetslån/kvm endast skulle omfatta BOA för lägenheter som INTE löst lägenhetens andel av föreningens fastighetslån så är årets belopp kr 7 988 kr /kvm

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Föreningen införde IMD-el under 2025 varför energikostnaden har minskats med medlemmars betalning till föreningen för elförbrukning. Denna korrigering görs för att uppnå jämförelse med tidigare år.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Under rubriken EKONOMI/Årsavgift kommenteras uppdelning av avgiften i Drift- och Kapitaldel. De lägenheter som har betalat lägenhetens andel av föreningens upplåning har en avgift på 685 kr/kvm.

Föreningen införde IMD-el under 2025 varför energikostnaden har minskats med medlemmars betalning till föreningen för elförbrukning. Denna korrigering görs för att uppnå jämförelse med tidigare år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Föreningen införde IMD-el under 2025 varför energikostnaden har minskats med medlemmars betalning till föreningen för elförbrukning. Denna korrigering görs för att uppnå jämförelse med tidigare år.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	15 140 455	15 216 737
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	645 793	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	293 750	292 875
	Hyror garage och parkeringsplatser	478 500	488 873
	Hyror förbrukningsbaserad	36 843	55 857
	Hyror övrigt	112 151	111 576
	Övriga primära intäkter	301 110	282 702
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 008 602	16 448 620
	Hysesbortfall	-38 625	-19 034
	<i>Summa</i>	-38 625	-19 034
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 969 977	16 429 586

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	73 346	54 891
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	73 346	54 891

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 068 996	-829 344
	Snö och halk-bekämpning	-195 903	-299 502
	Reparationer	-749 640	-868 480
	Planerat underhåll	-1 118 511	-414 656
	Försäkringsskador	-7 481	-4 250
	El	-1 008 148	-429 136
	Uppvärmning	-1 821 261	-1 827 449
	Vatten	-570 481	-504 516
	Sophämtning	-622 407	-526 643
	Fastighetsförsäkring	-267 715	-262 759
	Kabel-TV och bredband	-433 836	-432 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-385 870	-338 050
	Övriga driftkostnader	-57 064	-82 937
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 307 314	-6 820 322

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-26 763	-19 902
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-119 268	-189 453
	Administrationskostnader	-128 936	-128 725
	Extern revision	-2 750	-25 250
	Konsultkostnader	-53 127	-104 105
	Medlemsavgifter	-8 908	-8 684
	Föreningsverksamhet	19 247	36 348
	Övriga förvaltningskostnader	-65 100	-13 868
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-385 606	-453 640

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-335 323	-293 959
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-59 800	-59 500
	Löner och övriga ersättningar	-371 300	-410 077
	Sociala avgifter	-182 500	-195 394
	Uttagsbeskattning	-146 740	-145 980
	Pensionskostnader och förpliktelser	-100 800	-99 600
	Övriga personalkostnader	-25 483	-13 680
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 226 946	-1 223 190
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 397 943	-2 377 862
	Avskrivning på markanläggning	-11 562	-11 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 409 505	-2 389 424
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	-61 600	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-61 600	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 319 633	200 100 911
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 620	115 620
	Årets investeringar	790 748	218 722
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	206 626 001	205 835 253
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 040 157	-48 650 733
	Årets avskrivningar	-2 409 505	-2 389 424
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-53 449 662	-51 040 157
	<i>Utgående redovisat värde</i>	153 176 339	154 795 096
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	227 000 000	196 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 406 000	206 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	839 000	184 000
	<i>Summa</i>	324 245 000	320 390 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	189 857 000	189 857 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	189 857 000	189 857 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	165 925	315 925
	Årets försäljning/utrangering	-16 969	-150 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	148 956	165 925
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-165 925	-315 925
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	16 969	150 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-148 956	-165 925
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	302 435	0
	Årets investeringar	560 138	302 435
	Omklassificering till byggnad	-790 748	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	71 825	302 435
Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	18 084 273	12 657 273
	Årets tillkommande fordringar	3 457 904	5 427 000
	Årets avgående fordringar	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	21 542 177	18 084 273
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	620 738	636 538
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 298	376 264
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	947 036	1 012 802
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	12 427 000	13 301 141
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	12 427 000	13 301 141
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Danske Bank	10 655	646
	SBAB	2 175 586	1 072 313
	Swedbank	1 215	1 201
	Handelsbanken	132 307	165 391
	Alpcot	6 742	26 328
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 326 505	1 265 879

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,80%	2028-03-31	36 100 000	0
SBAB Bank AB	3,62%	2026-01-19	37 065 000	700 000
SBAB Bank AB	3,43%	2027-01-19	21 080 128	0
			94 245 128	700 000
Långfristig del			57 180 128	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			37 065 000	
Kortfristig del			37 065 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			700 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,26%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 599 034	1 163 434
Upplupna räntekostnader	2 808	20 080
Övriga upplupna kostnader	880 070	583 035
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 481 912	1 766 549

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDEN

Org.nr 716420-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDEN för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDENS 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Robert Sandberg
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575234688**

Peter Brodin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:09:05



Annika Hedlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:46:44



Peter Falk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:35:50



Bo Lennart Joholt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:32:46



Sune Hagvil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:01:01



Gunnar Frandsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:08:17



Roland Carlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:12:41



Mats Robert Sandberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:30:55



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:36:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Trädgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575452795**

Mats Robert Sandberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:32:47



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:36:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.