

# Årsredovisning 2025

## Brf Trädgårdsstaden 1

769628-9110



 SJhv0KQ7Me-Sy2v0KQXGI

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden 1

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 14</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. 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 egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun         |
|----------------------|---------|----------------|
| Frestaby 1:499       | 2015    | Upplands Väsby |

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2015-12-21 Östra Frestaby Hanson AB, org.nr. 559024-3787 som också ägde fastigheten Upplands Väsby Frestaby 1:499. Östra Frestaby Hanson AB överlät 2015-12-22 fastigheten Upplands Väsby 1:499 till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

På fastigheten finns 24 st småhus innehållande 24 lägenheter om totalt 3 034 kvm, varav samtliga lägenheter är bostadsrätter.

### Lägenhetsfördelning

24 st 5 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Therése Holmberg         | Ordförande      |
| Annie Elisabeth Westlund | Styrelseledamot |
| Anna Elisabeth Boduljak  | Styrelseledamot |
| Fredrik Karlsson         | Styrelseledamot |

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Josef Hagsten Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042.

Nybyggda hus 2017. Därav inga större underhåll.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Simpleko AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Lån är omförhandlade i början på 2026 och bundna på 2 år, besparingen från tidigare ränta som sänks har gått till ren amortering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 781 195  | 1 506 932  | 1 547 936  | 1 462 953  |
| Resultat efter fin. poster                         | -618 153   | -872 063   | -372 228   | -364 317   |
| Soliditet (%)                                      | 68         | 68         | 68         | 68         |
| Yttre fond                                         | 5 462 210  | 4 634 704  | 3 739 704  | 2 844 704  |
| Taxeringsvärde                                     | 75 888 000 | 75 888 000 | 68 520 000 | 68 520 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 582        | 483        | 516        | 472        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,2       | 97,2       | 101,2      | 97,8       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 12 912     | 12 928     | 12 953     | 12 993     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 912     | 12 928     | 12 953     | 12 993     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 81         | 20         | 162        | 164        |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 60         | 48         | 37         | 8          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,80       | 2,74       | 1,81       | 1,82       |
| Räntekänslighet (%)                                | 22,17      | 26,78      | 25,10      | 27,55      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 128 282 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 246 tkr. Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde för året.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 69 280 000        | -                                            | -                               | 69 280 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 17 320 000        | -                                            | -                               | 17 320 000        |
| Fond, yttre underhåll | 4 634 704         | -                                            | 827 506                         | 5 462 210         |
| Balanserat resultat   | -7 210 900        | -872 063                                     | -827 506                        | -8 910 469        |
| Årets resultat        | -872 063          | 872 063                                      | -618 153                        | -618 153          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>83 151 741</b> | <b>0</b>                                     | <b>-618 153</b>                 | <b>82 533 589</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 910 469        |
| Årets resultat      | -618 153          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-9 528 621</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 895 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -10 423 621       |
|                                      | <b>-9 528 621</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 1 781 195         | 1 506 932         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | -2                | -1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 781 193</b>  | <b>1 506 932</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -236 497          | -276 480          |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -98 413           | -97 377           |
| Personalkostnader                                 | 8          | -103 820          | -103 821          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -864 012          | -864 012          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 302 742</b> | <b>-1 341 689</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>478 451</b>    | <b>165 243</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 0                 | 39 217            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -1 096 604        | -1 076 522        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 096 604</b> | <b>-1 037 306</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-618 153</b>   | <b>-872 063</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-618 153</b>   | <b>-872 063</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10, 16 | 119 430 535        | 120 257 347        |
| Maskiner och inventarier                      | 11     | 215 156            | 252 356            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>119 645 691</b> | <b>120 509 703</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>119 645 691</b> | <b>120 509 703</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 5 718              | 8                  |
| Övriga fordringar                             | 12     | 11 014             | 11 808             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 94 698             | 83 533             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>111 430</b>     | <b>95 349</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 2 340 917          | 2 190 491          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 340 917</b>   | <b>2 190 491</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 452 347</b>   | <b>2 285 840</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>122 098 038</b> | <b>122 795 543</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 86 600 000         | 86 600 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 462 210          | 4 634 704          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>92 062 210</b>  | <b>91 234 704</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -8 910 469         | -7 210 900         |
| Årets resultat                               |        | -618 153           | -872 063           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 528 621</b>  | <b>-8 082 963</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>82 533 589</b>  | <b>83 151 741</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 14 680 850         | 39 174 739         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>14 680 850</b>  | <b>39 174 739</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 24 493 889         | 50 000             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 5 340              | 53 861             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 384 370            | 365 202            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>24 883 599</b>  | <b>469 063</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>122 098 038</b> | <b>122 795 543</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>478 451</b>   | <b>165 243</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 864 012          | 864 012          |
|                                                                                 | <b>1 342 463</b> | <b>1 029 255</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 0                | 39 217           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 095 436       | -996 633         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>247 027</b>   | <b>71 838</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -16 081          | -41 800          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -30 521          | -44 463          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>200 425</b>   | <b>-14 425</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 12 500           |
| Amortering av lån                                                               | -50 000          | -86 385          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-50 000</b>   | <b>-73 885</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>150 425</b>   | <b>-88 310</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 190 491</b> | <b>2 278 801</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 340 917</b> | <b>2 190 491</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                |         |
|----------------|---------|
| Byggnad        | 1,00 %  |
| Installationer | 10,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2025             | 2024             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 646 784        | 1 430 784        |
| Vatten                | 128 282          | 67 958           |
| Övriga intäkter       | 6 127            | 8 190            |
| <b>Summa</b>          | <b>1 781 193</b> | <b>1 506 932</b> |

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025     | 2024          |
|------------------------|----------|---------------|
| Besiktning och service | 0        | 12 750        |
| <b>Summa</b>           | <b>0</b> | <b>12 750</b> |

### NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2025     | 2024          |
|--------------------|----------|---------------|
| Planerat underhåll | 0        | 67 494        |
| <b>Summa</b>       | <b>0</b> | <b>67 494</b> |

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Vatten       | 181 226        | 146 064        |
| <b>Summa</b> | <b>181 226</b> | <b>146 064</b> |

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 55 271        | 50 172        |
| <b>Summa</b>           | <b>55 271</b> | <b>50 172</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 11 527        | 19 932        |
| Revisionsarvoden             | 51 538        | 43 369        |
| Ekonomisk förvaltning        | 35 348        | 34 076        |
| <b>Summa</b>                 | <b>98 413</b> | <b>97 377</b> |

### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 79 000         | 79 000         |
| Sociala avgifter | 24 820         | 24 821         |
| <b>Summa</b>     | <b>103 820</b> | <b>103 821</b> |

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 096 604        | 1 076 270        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 252              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 096 604</b> | <b>1 076 522</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 126 600 000        | 126 600 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>126 600 000</b> | <b>126 600 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -6 342 653         | -5 515 841         |
| Årets avskrivning                             | -826 812           | -826 812           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 169 465</b>  | <b>-6 342 653</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>119 430 535</b> | <b>120 257 347</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>43 919 200</i>  | <i>43 919 200</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 44 712 000         | 44 712 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 31 176 000         | 31 176 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>75 888 000</b>  | <b>75 888 000</b>  |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 372 000         | 372 000         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>372 000</b>  | <b>372 000</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -119 644        | -82 444         |
| Årets avskrivning                             | -37 200         | -37 200         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-156 844</b> | <b>-119 644</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>215 156</b>  | <b>252 356</b>  |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar          | 10 538        | 8 466         |
| Övriga fordringar         | 476           | 3 342         |
| <b>Summa</b>              | <b>11 014</b> | <b>11 808</b> |

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremier                                  | 43 288        | 40 841        |
| Förvaltning                                         | 9 259         | 8 837         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 42 151        | 33 855        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>94 698</b> | <b>83 533</b> |

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2027-01-20               | 1,34 %                  | 14 730 850          | 14 780 850          |
| Nordea                | 2026-01-21               | 3,68 %                  | 14 875 965          | 14 875 965          |
| Nordea                | 2026-01-21               | 3,66 %                  | 9 567 924           | 9 567 924           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>39 174 739</b>   | <b>39 224 739</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 24 493 889          | 50 000              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 924 739 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Utgiftsräntor               | 217 138        | 215 970        |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 137 232        | 119 232        |
| Beräknat revisionsarvode    | 30 000         | 30 000         |
| <b>Summa</b>                | <b>384 370</b> | <b>365 202</b> |

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 40 000 000 | 40 000 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-07-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby kommun

---

Therése Holmberg  
Ordförande

---

Anna Elisabeth Boduljak  
Styrelseledamot

---

Annie Elisabeth Westlund  
Styrelseledamot

---

Fredrik Karlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Grant Thornton Sweden AB  
Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.07.2026 08:12

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 02.07.2026 08:42

**DOCUMENT ID:**

Sy2vOKQXGI

**ENVELOPE ID:**

SJhvOKQ7Me-Sy2vOKQXGI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Trädgårdsstaden 1, 769628-9110 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

**SHA-512:**

f4be7f9966050a98be289bff6dc8a04f83801606160c6fe  
321eeb4d7a67d724c820b4f6f7b722d931f13bbf3eedb5  
af28faf3006455cef10854cd5d8e2574ab

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 🕒 Activity log

| RECIPIENT                                             | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. THERÉSE HOLMBERG<br>holmberg_therese@hotmail.com   |  Signed<br>Authenticated | 02.07.2026 09:05<br>02.07.2026 09:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.67.144.77   |
| 2. ANNA ELISABETH BODUL JAK<br>annaboduljak@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 02.07.2026 10:11<br>02.07.2026 10:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.31  |
| 3. Fredrik Erik Karlsson<br>fredrik.karlsson@spock.se |  Signed<br>Authenticated | 03.07.2026 19:47<br>03.07.2026 19:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.214.193 |
| 4. Annie Elisabeth Westlund<br>anniewestlund@live.com |  Signed<br>Authenticated | 03.07.2026 19:47<br>03.07.2026 19:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.226.169.168 |
| 5. Josef Hagsten<br>josef.hagsten@se.gt.com           |  Signed<br>Authenticated | 06.07.2026 08:12<br>06.07.2026 08:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.14.78.10   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1

Org.nr. 769628 - 9110

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1s 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte signerats i sådan tid att stämma kunnat hållas i stadgeenlig tid vilket föranleder anmärkning.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.07.2026 08:13

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 02.07.2026 08:42

**DOCUMENT ID:**

S1e2w\_K77zl

**ENVELOPE ID:**

SynPOtXmGL-S1e2w\_K77zl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 2025-01-01–2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6474c6c419fec488cc591b5dae3b93694fa6b7a0cedb997905535498851de8cf6cb66edb98cedd38599aa575b660ace208bb0fe3433d56c011ae137894c2549f

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Josef Hagsten        | Signed        | 06.07.2026 08:13 | eID    | Swedish BankID   |
| josef.hagsten@se.gt.com | Authenticated | 06.07.2026 08:13 | Low    | IP: 194.14.78.10 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed