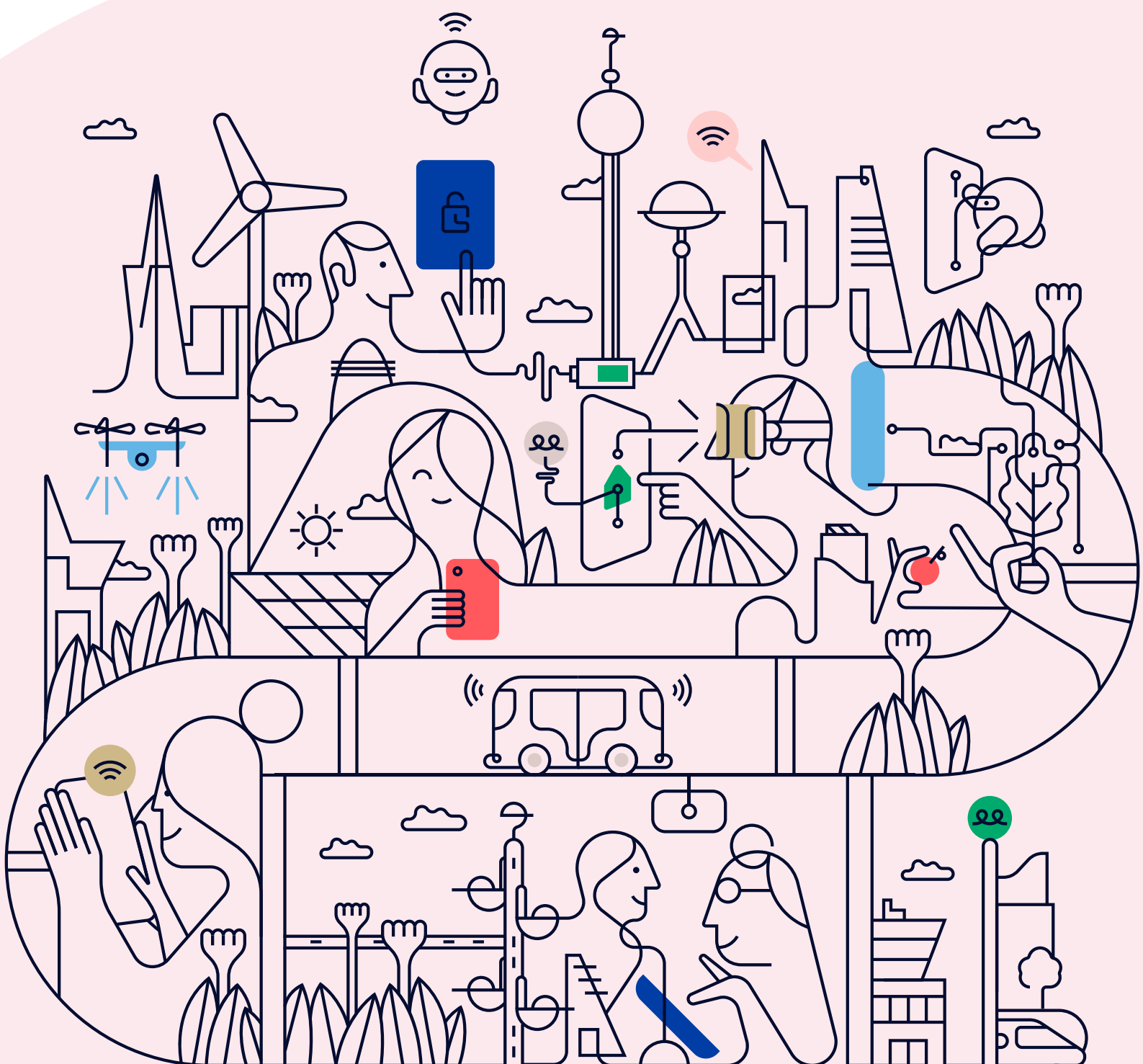




Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsrosens Lycka

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-17 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
Apotekarrosen 1	2017	Helsingborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 127 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 127 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Grönvall	Ordförande
Ingrid Frennesson	Kassör
Irma Kadric	Sekreterare
Bernt Karlsson	Styrelseledamot
Fredrik Persson	Styrelseledamot

Valberedning

Georg Pettersson

Margareta Hamark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Frennesson, Ingrid Margareta och Grönvall, Bror Anders Lennart

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst&Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Ändring av stadgar, andra röstningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhållsspolning av avlopp i kök och badrum i samtliga lägenheter
OVK-kontroll samtliga lägenheter
Inoljning av trall, plank och lekplats
- 2025** ● Målning av 14 lägenhets- och förrådsdörrar
Rensning, gödning och lagning av samtliga sedumtak
Byte av brevlådor

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av träpanel på samtliga förråd och carportar
Inoljning av trall, plank och lekplats

Avtal med leverantörer

Årlig besiktning av fjärrvärmeanläggning	Öresundskraft
Bevakning av gästparkeringar	Aimo Park
Drift och debitering av laddplatser	ChargeNode
Ekonomisk förvaltning	SBC
Företagskort	Hornbach
Jour el och vvs	Bravida
lägenhetsmätning av energi och vatten	Techem
Skötsel av gård och gemensamma ytor	Anderssons fastighetsförvaltning
tvättning av sopkärl	Klottrets fiende
Underhållsplan	Sustend

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett mindre lån på 239 000 kr har lösts, och ett av de större lånen på 3,55 miljoner kr har lagts om med löptid 1 år.

Förändringar i avtal

Serviceavtal med Bravida angående ventilation är uppsagt. Under 2025 har ventilationsservice utförts av Morau Byggkonsult AB.

Övriga uppgifter

2023 och 2024 genomfördes ändringar i Bostadsrättslagen, som vi nu har infört i våra stadgar. Styrelsen har också gjort en översyn av stadgarna med hjälp av Bostadsrätternas så kallade "mönsterstadgar". En revidering av stadgarna har därför gjorts under 2025 och godkänts i 2 på varandra följande stämmor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 997 669	2 088 772	1 741 907	1 594 139
Resultat efter fin. poster	-171 998	-82 263	-210 994	-199 438
Soliditet (%)	67	67	66	66
Yttre fond	880 389	652 788	546 438	440 088
Taxeringsvärde	54 400 000	49 400 000	49 400 000	49 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	894	778	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	90,9	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 481	10 713	10 854	11 162
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 481	10 713	10 854	11 162
Sparande / kvm totalyta, kr	320	385	281	284
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	20	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	84	79	66	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	42	31	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	140	117	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	1,98	1,75	-
Räntekänslighet (%)	11,72	11,98	13,94	-

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 79 638 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

Med hjälp av en flerårsbudget samt en 50-årig underhållsplan, som båda löpande revideras, utvärderar styrelsen årligen behovet av att anpassa avgiftsnivån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 060 000	-	-	47 060 000
Fond, yttre underhåll	652 788	-92 399	320 000	880 389
Balanserat resultat	-1 782 530	10 136	-320 000	-2 092 394
Årets resultat	-82 263	82 263	-171 998	-171 998
Eget kapital	45 847 995	0	-171 998	45 675 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 772 394
Årets resultat	-171 998
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 000
Totalt	-2 264 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	44 790
Balanseras i ny räkning	-2 174 659

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 997 669	2 088 772
Övriga rörelseintäkter	3	4 730	4 130
Summa rörelseintäkter		2 002 399	2 092 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-696 193	-750 356
Övriga externa kostnader	9	-110 644	-102 919
Personalkostnader	10	-74 004	-71 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 248	-808 248
Summa rörelsekostnader		-1 689 089	-1 732 937
RÖRELSERESULTAT		313 310	359 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 705	11 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-492 013	-453 808
Summa finansiella poster		-485 308	-442 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171 998	-82 263
ÅRETS RESULTAT		-171 998	-82 263

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	67 146 768	67 955 016
Summa materiella anläggningstillgångar		67 146 768	67 955 016
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 146 768	67 955 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 090
Övriga fordringar	13	1 080 503	921 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 876	54 235
Summa kortfristiga fordringar		1 132 379	981 748
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 485	3 485
Summa kassa och bank		3 485	3 485
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 135 864	985 233
SUMMA TILLGÅNGAR		68 282 632	68 940 249

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 060 000	47 060 000
Fond för yttre underhåll		880 389	652 788
Summa bundet eget kapital		47 940 389	47 712 788
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 092 393	-1 782 530
Årets resultat		-171 998	-82 263
Summa ansamlad förlust		-2 264 391	-1 864 792
SUMMA EGET KAPITAL		45 675 997	45 847 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 535 910	18 736 322
Summa långfristiga skulder		18 535 910	18 736 322
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 757 944	4 049 586
Leverantörsskulder		56 048	57 558
Övriga kortfristiga skulder		3 889	-3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	252 844	252 388
Summa kortfristiga skulder		4 070 725	4 355 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 282 632	68 940 249

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 310	359 965
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	808 248	808 248
	1 121 558	1 168 213
Erhållen ränta	6 705	11 580
Erlagd ränta	-496 350	-446 088
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	631 913	733 705
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 883	5 409
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 772	-915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	662 568	738 199
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-492 054	-299 653
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-492 054	-299 653
ÅRETS KASSAFLÖDE	170 514	438 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	910 520	471 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 081 034	910 520

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsrosens Lycka är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	10,00 %
Restpost	2,00 %
Yttertak	2,50 %
El	2,50 %
Fasader	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 1,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 780 800	1 780 800
Hysesintäkter p-plats	29 050	24 750
Hyror carport	39 600	36 000
Vatten	56 880	51 120
Kallvatten, moms	29 101	35 968
Varmvatten, moms	34 768	45 488
Elintäkter laddstolpe	-3 300	7 200
Elintäkter laddstolpe moms	16 071	14 440
Övriga serviceavgifter	0	57 600
Pantsättningsavgift	4 410	2 580
Överlåtelseavgift	10 290	4 012
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	0	3 342
Vidarefakturerade kostnader	0	25 425
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	1 997 669	2 088 772

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 730	4 130
Summa	4 730	4 130

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	73 124	70 972
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 135	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 083	11 991
Besiktningar	0	50 850
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	35 000
Gårdkostnader	5 048	6 495
Gemensamma utrymmen	2 852	1 441
Sophantering	3 136	0
Snöröjning/sandning	21 595	21 457
Serviceavtal	34 449	76 714
Fordon	1 056	0
Förbrukningsmaterial	30 750	1 941
Summa	191 229	276 861

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	4 414	3 207
VVS	1 219	0
Ventilation	45 505	0
Elinstallationer	7 563	5 000
Summa	58 701	8 207

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	34 125	0
VVS	0	21 844
Ventilation	0	9 079
Balkonger/altaner	0	61 476
Mark/gård/utemiljö	10 665	0
Summa	44 790	92 399

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 932	42 026
Uppvärmning	178 868	167 563
Vatten	103 602	88 631
Sophämtning/renhållning	15 599	23 733
Summa	348 001	321 954

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 472	50 935
Summa	53 472	50 935

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	20 625
Fritids och trivselkostnader	0	1 010
Föreningskostnader	2 499	488
Förvaltningsarvode enl avtal	56 879	54 587
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Administration	2 598	3 823
Konsultkostnader	6 898	15 425
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	110 644	102 919

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 299
Arbetsgivaravgifter	15 204	14 115
Summa	74 004	71 414

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	492 013	453 808
Summa	492 013	453 808

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 382 941	72 382 941
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 382 941	72 382 941
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 427 925	-3 619 677
Årets avskrivning	-808 248	-808 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 236 173	-4 427 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 146 768	67 955 016
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 900 000</i>	<i>17 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	10 400 000
Summa	54 400 000	49 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 954	2 920
Momsavräkning	0	11 191
Övriga kortfristiga fordringar	0	277
Transaktionskonto	243 878	232 009
Borgo räntekonto	833 671	675 026
Summa	1 080 503	921 423

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 020	21 218
Förutbet försäkr premier	18 116	17 248
Upplupna intäkter	11 740	15 769
Summa	51 876	54 235

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-09-01	2,73 %	9 248 994	9 347 918
Handelsbanken	2027-09-01	1,40 %	9 248 994	9 347 918
Handelsbanken	2027-09-30	1,48 %	238 334	240 898
Handelsbanken	2025-09-30	2,80 %		240 898
Handelsbanken	2026-09-01	2,47 %	3 557 532	3 608 276
Summa			22 293 854	22 785 908
Varav kortfristig del			3 757 944	4 049 586

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 038 074 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	201	0
Uppl kostn el	5 497	3 736
Uppl kostnad Värme	23 621	22 896
Uppl kostnad Extern revisor	20 125	20 000
Uppl kostn räntor	37 850	42 187
Uppl kostnad Sophämtning	809	199
Uppl kostnad arvoden	1 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	560	0
Förutbet hyror/avgifter	162 381	163 370
Summa	252 844	252 388

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 372 000	25 372 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Helsingborg

Anders Grönvall
Ordförande

Bernt Karlsson
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Ingrid Frennesson
Kassör

Irma Kadric
Sekreterare

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

Ernst&Young
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 16:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 14:00

DOCUMENT ID:

rJle2UDCWe

ENVELOPE ID:

HyY12IPCBx-rJle2UDCWe

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsrosens Lycka, 769617-6838 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

35d1c7449850abe1ec6b8b33044d27c1b313f573b3542dc22f30b469c0157b3347e753e4d14624430cf3aac4c751dc29d8ba3718e5580a7d1e73dd7904778a36

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. BERNT KARLSSON bernt.lillan@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:38 05.05.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.149.212
2. Ingrid Margareta Frenneson ingrid.frennesson@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:28 05.05.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.245.137
3. Gert Fredrik Persson fperss1@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:19 05.05.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.98.180
4. Irma Kadric irma.kadric@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:45 06.05.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.133
5. ANDERS GRÖNVALL gronvall.anders61@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:57 07.05.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.2
6. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:10 07.05.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.1

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdrosens Lycka Org nr: 769617-6838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdrosens Lycka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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.





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trädgårdrosens Lycka 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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
- 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.

Halmstad, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 16:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 14:00

DOCUMENT ID:

By-x38PRZx

ENVELOPE ID:

H1KJnUw0We-By-x38PRZx

DOCUMENT NAME:

RB BR Trädgårdsrosens lycka.pdf

2 pages

SHA-512:

2b00057edce0c92a249057aec1bea56a440ca3d4f3da7e
8f4a185a89520df1564652f0baccfb2fb48ce77ccb8da25
804afabbe9058bf40cb553d9c873423b0ad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	07.05.2026 16:10	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	07.05.2026 16:09	Low	IP: 213.115.65.1

* 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

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

 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