



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgården i Herrhagen

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Idun 14	2024	Karlstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Värmland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2023 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929 och 1938.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 760 kvm. Byggnadernas totalyta är 760 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Abraham Werneflo	Ordförande
Mats William Lindström	Ledamot
Erik Persson	Ledamot
Evangelia Varagka	Ledamot
Johanna Repa	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av ledamöterna

Revisorer

Andreas Holman	Revisorssuppleant	
Sebastian Lexander	Revisor	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-02-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2012	●	Fönster (huvudbyggnad)
2014-2020	●	Stambyte (huvudbyggnad)
2020	●	Målning, fasad (huvudbyggnad, gårdshus) Stambyte (gårdshus) El och elcentraler (huvudbyggnad, gårdshus) Renovering balkonger inkl. nya dörrar Spolning och målning, tak (huvudbyggnad)
2021	●	Renovering trapphus inkl. nya dörrar
2022	●	Dränering (huvudbyggnad)
2023	●	Byte av fjärrvärmecentral

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCenrum AB
El, värme, vatten	Karlstads Energi AB
TV och bredband	Telia Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen bildades 2021 efter ombildning av hyresrätter. Under 2022 byggdes 6 nya lägenheter i källar- och vindsvåning under överseende av dåvarande byggstyrelse. Samtliga 13 lägenheter upplåts sedan som nyproduktionsobjekt, och föreningen förvärvade fastigheten efter detta.

En ny ekonomisk plan samt underhållsplan är under bearbetning av styrelsen, då den befintliga planen upprättades under den entreprenad där föreningen bestod av en byggstyrelse och ännu inte hade upplåtit lägenheter till medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft höga reparationskostnader utifrån en översvämning som inträffade under året. Styrelsen utreder fortsatt ansvarsfrågan och har pågående ärenden mot försäkringsbolag och de entreprenörer som byggt den nyproduktionslägenhet som skadats.

Föreningen har fortsatt god ekonomisk ställning med soliditet om ca 72% och tillfredsställande likviditet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	710 956	580 800	520 835	535 371
Resultat efter fin. poster	-618 383	-610 628	-364 772	-133 263
Soliditet (%)	72	72	73	67
Yttre fond	442 956	424 600	392 988	361 376
Taxeringsvärde	18 356 000	9 603 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	901	754	704	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	98,7	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 842	11 842	11 842	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 842	11 842	11 842	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-61	-154	169	469
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	11	157	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	131	21	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	59	47	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	201	226	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	3,91	-	-
Räntekänslighet (%)	13,15	15,70	16,82	-

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 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 redovisar en förlust på 618 tkr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror delvis på avskrivningskostnader som inte är kassaflödespåverkande om 494 tkr samt reparationsarbeten efter översvämning där styrelsen arbetar med att utreda ansvaret för att eventuellt bli kompenserade för detta. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten -125 tkr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till -61 kr /Kvm.

Styrelsen bedömer föreningens sparande per kvm som lågt. För att förbättra sparandet så att föreningen i framtiden har möjlighet att uppta nya lån för återinvesteringar och underhållsåtgärder på våra byggnader så har styrelsen beslutat att höja avgifterna 10% från 2026. Styrelsen kan inte utesluta ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	22 250 000	-	-	22 250 000
Upplåtelseavgifter	2 645 000	-	-	2 645 000
Fond, yttre underhåll	424 600	-	18 356	442 956
Balanserat resultat	-622 947	-610 628	-18 356	-1 251 931
Årets resultat	-610 628	610 628	-618 383	-618 383
Eget kapital	24 086 025	0	-618 383	23 467 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 233 575
Årets resultat	-618 383
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 356
Totalt	-1 870 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 870 314

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	710 955	580 800
Övriga rörelseintäkter	3	5 067	0
Summa rörelseintäkter		716 022	580 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-430 857	-246 422
Övriga externa kostnader	8	-70 612	-101 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 560	-493 560
Summa rörelsekostnader		-995 028	-841 198
RÖRELSERESULTAT		-279 006	-260 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 916	2 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-341 294	-352 440
Summa finansiella poster		-339 377	-350 230
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-618 383	-610 628
ÅRETS RESULTAT		-618 383	-610 628

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	31 974 943	32 468 503
Summa materiella anläggningstillgångar		31 974 943	32 468 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 024 943	32 518 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 981	0
Övriga fordringar	12	725 449	668 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19 341	16 043
Summa kortfristiga fordringar		750 771	684 475
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	164 802
Summa kassa och bank		0	164 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		750 771	849 277
SUMMA TILLGÅNGAR		32 775 714	33 367 780

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 895 000	24 895 000
Fond för yttre underhåll		442 956	424 600
Summa bundet eget kapital		25 337 956	25 319 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 251 931	-622 947
Årets resultat		-618 383	-610 628
Summa ansamlad förlust		-1 870 314	-1 233 575
SUMMA EGET KAPITAL		23 467 642	24 086 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 254	47 156
Skatteskulder		30 762	0
Övriga kortfristiga skulder		0	2 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	238 056	232 147
Summa kortfristiga skulder		308 072	281 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 775 714	33 367 780

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-279 006	-260 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	493 560	493 560
	214 554	233 162
Erhållen ränta	1 916	2 210
Erlagd ränta	-341 294	-352 440
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-124 823	-117 068
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	540 609	-31 140
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 317	42 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442 103	-105 975
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	442 103	-105 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	283 346	389 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	725 449	283 346

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgården i Herrhagen 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 bredband, kabel-tv, 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:

Stomme och grund	1,00 - 4,00 %
Yttertak	2,00 %
EI	4,00 %

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	643 831	566 028
Hysesintäkter p-plats	13 200	2 400
Bredband	40 755	7 254
Pantsättningsavgift	1 176	573
Överlåtelseavgift	5 843	4 299
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	5 564	0
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	710 955	580 800

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 067	0
Summa	5 067	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	4 263	2 965
Summa	4 263	2 965

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	3 625	0
VVS	45 965	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 776	0
Vattenskada	78 814	2 519
Summa	147 180	2 519

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	11 435	8 329
Uppvärmning	89 907	99 836
Vatten	54 408	44 914
Sophämtning/renhållning	16 713	16 806
Summa	172 463	169 885

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 223	23 047
Kabel-TV	10 335	0
Bredband	41 631	48 006
Fastighetsskatt	30 762	0
Summa	106 951	71 053

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	2 213
Inkassokostnader	1 032	1 539
Revisionsarvoden extern revisor	25 250	45 000
Föreningskostnader	0	488
Förvaltningsarvode enl avtal	28 658	26 953
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	3 822	860
Administration	3 253	12 395
Konsultkostnader	3 744	3 744
Summa	70 612	101 216

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	341 100	352 323
Dröjsmålsränta	194	117
Summa	341 294	352 440

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 945 000	33 945 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 945 000	33 945 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 476 497	-982 937
Årets avskrivning	-493 560	-493 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 970 057	-1 476 497
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 974 943	32 468 503
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 056 138</i>	<i>9 056 138</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 779 000	5 368 000
Taxeringsvärde mark	5 577 000	4 235 000
Summa	18 356 000	9 603 000

NOT 11, ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Kvarnsveden Bostad AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning entreprenör	0	14 657
Avräkning byggare	0	506 668
Avräkning övrigt	0	28 563
Transaktionskonto	64 533	43 741
Borgo räntekonto	660 916	74 803
Summa	725 449	668 432

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	16 362	16 043
Förutbet kabel-TV	1 068	0
Förutbet bredband	1 911	0
Summa	19 341	16 043

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2027-02-01	3,79 %	3 000 000	3 000 000
Solifast Finansiering KB	2027-02-01	3,79 %	3 000 000	3 000 000
Solifast Finansiering KB	2027-02-01	3,79 %	3 000 000	3 000 000
Summa			9 000 000	9 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 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
Upplupna kostnader	194	0
Uppl kostn el	1 573	871
Uppl kostnad Värme	11 411	12 254
Uppl kostn vatten	14 000	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 505	1 500
Uppl kostn bredband	0	18 985
Förutbet hyror/avgifter	185 373	176 037
Beräkn arvode revision	24 000	22 500
Summa	238 056	232 147

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 höjdes avgiften med 10% för att kunna hantera kostnaderna kring översvämning och andra reparationer. Ny revisor valdes på föreningsstämman 2025-02-11.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-11.

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

Karlstad

Samuel Abraham Werneflo
Ordförande

Erik Persson
Ledamot

Evangelia Varagka
Ledamot

Johanna Repa
Ledamot

Mats William Lindström
Ledamot

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

Kungsbron Borevision
Sebastian Lexander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 16:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.06.2026 14:05

DOCUMENT ID:

HyZyKE7_-fl

ENVELOPE ID:

rJI00NQOWGg-HyZyKE7_-fl

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgården i Herrhagen, 769639-4456 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

1f9acfc02a76fbb99bac776f6a49752c5f931f1d50161eb7
1d6f6d5b2cc318b426a431c70611918a2bcb6c6d7cbac3
2d528328911026c1e20dd3f9898e9c111a

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. Mats William Lindström wille0701@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 14:34 11.06.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.172.242
2. JOHANNA REPA tue.repa@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 16:16 11.06.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.113.83
3. Samuel Abraham Wernefl o s@muel.nu	 Signed Authenticated	12.06.2026 11:47 11.06.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 193.187.91.216
4. Evangelia Varagka varagoue@windowslive.c om	 Signed Authenticated	15.06.2026 13:21 15.06.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.237.8
5. ERIK LENNART PERSSON erik@runnstaden.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 16:08 15.06.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.150
6. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 16:29 15.06.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.234.144

* 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 Trädgården i Herrhagen
Org.nr 769639-4456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 januari 2026 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 16:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.06.2026 14:05

DOCUMENT ID:

Sy1KVmuWfe

ENVELOPE ID:

Hy0_EQdbMg-Sy1KVmuWfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Trädgården i Herrhagen 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

dc5f7642d706a4bf7e5d9959e4c4bc88cec24a91a09f9b9f83bb763d539653a191dadac1d56237674698920200

46745413372228d42e4c48d3b474c74b157a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	15.06.2026 16:27	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	15.06.2026 16:20	Low	IP: 83.254.234.144

* 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