



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 716418-6947 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kanelen 1	1984-03-12	1986
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	58
39	garageplatser	0
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 534
3	förråd	22
60	p-platser	0
Totalt 227 objekt		8 614

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 55 st 2 rok, 30 st 3 rok, 25 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Beskow	Ordförande	2024-01-17	
Anders Linder	Ledamot	2017-12-05	
Susanne Lindberg	Ledamot	2017-12-05	2025-01-27
Ari Svensson	Ledamot	2015-12-10	
Susanne Krigsman	Ledamot	2024-01-17	
Lennie Wallberg	Ledamot	2017-12-05	
Björn Ekwall	Ledamot	2023-10-07	
Martin Lindahl	Suppleant	2025-01-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Beskow, Lennie Wallberg, Susanne Krigsman och Martin Lindahl.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Beskow, Susanne Krigsman, Lennie Wallberg och Björn Ekwall.

Revisorer har varit: Rolf Solem vald av föreningen och Eva-Lena Lindroos (suppleant) samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ursula Rundin (sammanställande) och Josefin Lindh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-14. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4 % 1 juli 2024 och med 4% 1 januari 2025.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-02.

Medlemsaktiviteter

Flera medlemsaktiviteter har genomförts under räkenskapsåret. Dels informationsmöten och dels utbildning om agerande vid brand och krissituationer. Utbildningarna skedde i samband med föreningens stämma och vårens städdag.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen är genom avtal ansluten till HSB Stockholms samordnade fastighetsskötsel och förvaltning i Tyresö. Varje kalenderår hålls en fastighetsbesiktning tillsammans med representanter från HSB som utgör grund för åtgärder och eventuell revision av underhållsplanen. Fastighetsbesiktning sker nästa gång i september 2025.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Arvode till styrelsen

Två basbelopp fördelat på uppdrag och två basbelopp fördelat på närvaro. Den föreningsvalda revisorn får 11,0 % av två basbelopp.

Arvoderat arbete

Det arvoderade arbetet under verksamhetsåret uppgår till 1763 timmar (1002). Arbetet avser i huvudsak fortlöpande städning av trappuppgångar och gemensamma ytor, underhåll av våra miljörum, underhåll och förbättring av utemiljön samt administrativt arbete, fortlöpande kontakter med entreprenörer samt kontroll och genomförande av pågående projekt. Under året har fler timmar än tidigare lagts på administrativt arbete, bland annat för att driva in obetalda medlemsavgifter och för att stämma av lägenheternas pantsättning.

Fastigheterna

Föreningen har bytt till Tele 2 som bredbandsleverantör vilket lett till högre leveranshastighet till oförändrad kostnad för medlemmarna. Styrelsen har beslutat om en förstudie kring möjligheterna att installera solceller. Förstudien kommer att genomföras 25/26 och därefter presenteras för medlemmarna. Skyddsrummen på Kanelgränd 22 och Kanelgränd 51 har besiktigats och godkänts av MSB. Lokalen i hörnan närmast COOP är fortsatt uthyrd till Nailed It salong, som erbjuder nagelvård och massage.

Projektet att renovera de utanpåliggande trapporna har blivit fördröjt av olika orsaker och har inte genomförts enligt plan.

Utemiljö

Markarbeten vid sophusen har genomförts för att alla avfallsfraktioner ska kunna hämtas. Arbetet med att se över föreningens grönytor fortsätter. Ett antal träd har börjat bli för stora för platserna de står på och har tagits ner och ersatts med nya träd. Planerna att installera underjordiska avfallsanläggningar har bordlagts tills vidare.

Städdagar

20 familjer deltog i höststädningen i slutet av oktober. På vårstädningen i maj deltog 29 familjer.

VISION OCH PLANERAD VERKSAMHET

Styrelsens vision är...

- att vara aktiv i energi- och klimatomställning för hållbarhet och ekonomiska fördelar
- att verka för ökad upplevelse av ett tryggt boende
- att skapa mervärde i medlemmarnas boendemiljö

Mål de kommande åren är..

- att genom en förstudie undersöka hur solceller kan användas som energikälla
- att undersöka om solceller/ batterier kan användas för tillfällig elförsörjning i krissituation
- att byta ut utanpåliggande betongtrappor
- att flytta ut sophanteringen utanför bommarna i området
- att undersöka möjligheterna till utbildning i hjärt-och lungräddning och tillgång till hjärtstartare
- att se över utemiljön för att stärka områdets framtoning
- att genomföra medlemmars förslag om bytesmarknader och fika för daglediga

Medlemsinformation**Överlåtelse**

Under verksamhetsåret har 7 st (8 st) lägenhetsöverlåtelse skett. Fördelningen har varit följande: 1 rum 3 (1), 2 rum 3 (4), 3 rum 0 (2) och 4 rum 1 (1). Det genomsnittliga försäljningspriset per kvadratmeter har under verksamhetsåret varit 37390 kr (34561 kr). Utöver HSB Stockholm och HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 143 (146) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	251	248	154	171	241
Skuldsättning, kr/kvm	6 489	6 490	6 490	6 507	6 612
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 533	6 550	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	325	307	268	259	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	908	890	890	891
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	1 106	963	946	933
Nettoomsättning, tkr	9 476	8 851	8 679	8 766	8 458
Resultat efter finansiella poster, tkr	582	265	-963	-50	639
Soliditet, %	18	17	17	18	18

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 142 996	0	0	5 142 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 686 969	0	321 225	5 008 194
S:a bundet eget kapital, kr	9 829 965	0	321 225	10 151 190
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 988 531	260 415	-321 225	1 927 721
Årets resultat, kr	260 415	-260 415	581 605	581 605
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 248 946	0	260 380	2 509 326
S:a eget kapital, kr	12 078 911	0	581 605	12 660 516

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 556 000 kr samt ianspråktagande skett med 234 775 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 248 945
Årets resultat, kr	581 605
Reservation till underhållsfond, kr	-556 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	234 775
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 509 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 509 325

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

Resultaträkning		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 475 975	8 850 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 342	412 854
Summa Rörelseintäkter		9 495 317	9 263 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 222 738	-5 401 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 328	-297 034
Personalkostnader	Not 6	-639 452	-391 285
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 414 403	-1 527 768
Summa Rörelsekostnader		-7 583 922	-7 617 403
Rörelseresultat		1 911 395	1 645 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	108 397	115 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 438 188	-1 500 998
Summa Finansiella poster		-1 329 791	-1 385 554
Resultat efter finansiella poster		581 605	260 415
Resultat före skatt		581 605	260 415
Årets resultat		581 605	260 415

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	63 349 527	64 723 326
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	33 670	74 274
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 383 197	64 797 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		63 383 697	64 798 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		235 481	145 107
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	963 612	1 044 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	370 738	382 789
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 569 830	1 572 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	5 248 673	3 547 950
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 248 673	3 547 950
Summa Omsättningstillgångar		6 818 503	5 120 742
Summa Tillgångar		70 202 200	69 918 843

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 142 996	5 142 996
Fond för yttre underhåll	5 008 194	4 686 969
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	10 151 190	9 829 965
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 927 721	1 988 531
Årets resultat	581 605	260 415
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 509 326	2 248 946
Summa Eget kapital	12 660 516	12 078 911

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	55 895 61221 946 931
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		55 895 61221 946 931
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	033 948 681
Leverantörsskulder		131 316340 887
Skatteskulder		036 550
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	319 276326 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 195 4801 239 972
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 646 07235 893 000
Summa Skulder		57 541 68457 839 931
Summa Eget kapital och skulder		70 202 20069 918 843

Kassaflödesanalys

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 911 395	1 645 969
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 414 403	1 527 768
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 414 403	1 527 768
Erhållen ränta	108 397	61 358
Erlagd ränta	-1 469 541	-1 486 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 964 655	1 748 282
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-50 401	-62 131
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-266 894	-224 152
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-317 295	-286 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 647 360	1 461 999
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	87 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	87 500
Årets kassaflöde	1 647 360	1 549 499
Likvida medel vid årets början	4 547 229	2 997 729
Likvida medel vid årets slut	6 194 588	4 547 229

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-360 579	-371 700
	Snö och halk-bekämpning	-220 685	-265 398
	Reparationer	-322 949	-288 883
	Planerat underhåll	-168 625	-388 881
	Försäkringsskador	-6 746	-50 877
	El	-864 543	-872 338
	Uppvärmning	-1 081 928	-1 057 974
	Vatten	-852 526	-713 435
	Sophämtning	-310 073	-278 942
	Fastighetsförsäkring	-161 494	-147 840
	Kabel-TV och bredband	-245 289	-232 576
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 628	-270 023
	Förvaltningsavtalskostnader	-356 560	-329 550
	Övriga driftkostnader	-31 115	-132 898
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 222 738	-5 401 315
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 336	-69 582
	Administrationskostnader	-123 970	-35 353
	Extern revision	-21 625	-18 125
	Medlemsavgifter	-46 366	-45 575
	Föreningsverksamhet	-10 628	-28 055
	Övriga förvaltningskostnader	-77 403	-100 345
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-307 328	-297 034
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-241 806	-210 000
	Löner och övriga ersättningar	-264 450	-118 275
	Sociala avgifter	-133 196	-59 600
	Övriga personalkostnader	0	-3 410
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-639 452	-391 285

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	474	54 674
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	107 923	60 770
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	108 397	115 444
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 412 010	-1 485 982
	Övriga räntekostnader	-26 178	-15 016
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 438 188	-1 500 998
Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 970 756	81 970 756
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 155 000	5 155 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	87 125 756	87 125 756
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 402 430	-20 896 520
	Årets avskrivningar	-1 373 799	-1 505 910
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 776 229	-22 402 430
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 349 527	64 723 326
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 891 000	1 704 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 148 000	2 148 000
	<i>Summa</i>	136 039 000	136 852 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsintekning	66 048 000	66 048 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 048 000	66 048 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	255 570	255 570
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	255 570	255 570
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-181 296	-159 438
	Årets avskrivningar	-40 604	-21 858
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-221 900	-181 296
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 670	74 274
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	945 916	999 278
	Övriga fordringar	17 696	45 618
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	963 612	1 044 896
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	54 085	54 086
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 652	328 703
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	370 738	382 789
Not 14	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	5 370	6 159
	Bankkonto	5 184 771	3 500 137
	Bankkonto 2	58 532	41 654
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 248 673	3 547 950

Not 15

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,81%	2028-06-01	6 550 003	0
Stadshypotek AB	2,75%	2027-09-01	6 939 428	0
Stadshypotek AB	1,22%	2026-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,12%	2030-09-01	5 200 000	0
Stadshypotek AB	1,3%	2027-12-01	6 746 931	0
Stadshypotek AB	2,29%	2025-06-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2026-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2025-08-04	13 459 250	0
Långfristig del			25 436 362	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 459 250	
Kortfristig del			30 459 250	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			5 200 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,66%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,81%	2028-06-01	6 550 003	0
Stadshypotek AB	2,75%	2027-09-01	6 939 428	0
Stadshypotek AB	1,22%	2026-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,12%	2030-09-01	5 200 000	0
Stadshypotek AB	1,3%	2027-12-01	6 746 931	0
Stadshypotek AB	2,29%	2025-06-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2026-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2025-08-04	13 459 250	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 459 250	
Kortfristig del			30 459 250	



Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	10 000	10 000
	Momsskuld	11 197	18 956
	Källskatt	30 060	16 088
	Inre fond	258 013	265 342
	Övriga kortfristiga skulder	10 007	16 525
	<i>Summa Övriga skulder</i>	319 276	326 911
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	897 862	875 288
	Upplupna räntekostnader	168 605	199 958
	Övriga upplupna kostnader	129 013	164 726
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 195 480	1 239 972

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2025-XX-XX.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trädgården nr 278 i Tyresö, org.nr. 716418-6947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädgården nr 278 i Tyresö för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Trädgården nr 278 i Tyresö för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Solem
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Beskow

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 15:11:21



Ari Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 16:38:07



Anders Linder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 15:31:47



Inger Susanne Krigsman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 15:34:35



Lennie Wallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 17:15:51



Björn Ekwall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 15:37:22



Rolf Solem

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:03:20



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 09:24:32



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Trädgården nr 278 i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Solem

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:06:17



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 09:26:18

