Å R S R E D O V I S N I N G

för

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsängen

Org.nr. 769632-8983

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna i BRF Trädgårdsängen, som omfattar totalt sju fastigheter med ett parhus på vardera, dvs totalt 14 bostadsrättslägenheter à 88 kvm (fyra r.o.k) med tillhörande tomter av varierande storlek
Varje lägenhet innehar en biarea i form av kallförråd om ca åtta kvm. Vissa förråd innehåller utrustning som tillhör bostadsrättsföreningen. Dessa förråd och installerad utrustning skall vara tillgängliga för bostadsrättsföreningen och dess leverantörer obehindrat.
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.
Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och är obligatoriskt att inneha, enligt föreningens uppsatta regler.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Enligt vår ekonomiska plan avsätts 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde, 89 304 kr per år, till reparation, underhåll samt teknisk förvaltning.

Föreningens säte är Göteborg
Hanna Sandberg, Nordenhams Revisionsbyrå AB, som är auktoriserad redovisningskonsult FAR har anlitats för biträde med följande tjänster: bokslut och årsredovisning.

Flerårsöversikt

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	769 160	734 230	730 800	723 830	695 856
Res. efter finansiella poster	-359 202	-423 501	-320 263	-370 103	-368 597
Balansomslutning	41 034 553	41 526 636	42 073 269	42 515 440	43 137 511
Soliditet (%)	71,03	71,05	71,13	71,15	70,98
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	624	596	593	587	564
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	85,5	70,65	99,56	99,62
Skuldsättning (kr/kvm)	9 564	9 662	9 765	9 869	9 972
Sparande (kr/kvm)	208	154	238	194	195
Räntekänslighet (%)	15,31	16,21	16,42	16,80	17,66
Energikostnad (kr/kvm)	155	179	198	202	158

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 232 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 232 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust
Årets resultat är en förlust med 359 202 kr. Detta beror främst på att avskrivningarna har blivit ca 300 000 kr högre än vad som var beräknat i den ekonomiska planen. Detta beror på att föreningen är tvungen att tillämpa regelverket K3 istället för K2 pga att fastigheten såldes till föreningen genom så kallad fastighetspaketering.
Styrelsen bedömmer att föreningens ekonomiska situation är god då kassaflödesanalysen visar ett överskott från den löpande verksamheten och har ett stabilt sparande per kvadratmeter sedan flera år tillbaka.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets ingång 23 medlemmar och vid årets utgång fanns 23 medlemmar. Varje lägenhet har endast en röst vilket innebär att föreningen har totalt 14 röster.

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser		Fond för yttre underhåll		Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	32 025 000	0	338 055	0	-2 856 708
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			89 304		-89 304
Årets förlust					-359 202
Belopp vid årets utgång	32 025 000	0	427 359	0	-3 305 214

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-2 946 012
årets förlust	-359 202
	-3 305 214
Styrelsen föreslår att	
till reparationsfonden avsätts	89 304
i ny räkning överföres	-3 394 518
	-3 305 214

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årets avgifter	2	769 160	734 230
Övriga rörelseintäkter		115 277	157 442
		884 437	891 672
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-345 777	-396 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-615 052	-613 309
		-960 829	-1 009 757
Rörelseresultat		-76 392	-118 085
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 313	-306 271
		-282 810	-305 416
Resultat efter finansiella poster		-359 202	-423 501
Årets resultat		**-359 202**	**-423 501**

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	40 036 958	40 646 377
Inventarier, verktyg och installationer	5	74 782	80 415
Summa materiella anläggningstillgångar		40 111 740	40 726 792
Summa anläggningstillgångar		40 111 740	40 726 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 992	14 776
Övriga fordringar		44 406	43 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 763	18 543
Summa kortfristiga fordringar		68 161	77 222
Kassa och bank			
Kassa och bank		854 652	722 622
Summa kassa och bank		854 652	722 622
Summa omsättningstillgångar		922 813	799 844
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 034 553**	**41 526 636**

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 025 000	32 025 000
Fond för yttre underhåll		427 359	338 055
Summa bundet eget kapital		32 452 359	32 363 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 946 012	-2 433 207
Årets resultat		-359 202	-423 501
Summa fritt eget kapital		-3 305 214	-2 856 708
Summa eget kapital		29 147 145	29 506 347
Långfristiga skulder	6, 7		
Skulder till kreditinstitut	7	11 655 537	11 775 965
Summa långfristiga skulder		11 655 537	11 775 965
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	7	127 512	127 512
Leverantörsskulder		1 400	1 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 959	115 409
Summa kortfristiga skulder		231 871	244 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 034 553**	**41 526 636**

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-76 392	-118 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		615 052	613 309
Erhållen ränta m.m.		503	855
Erlagd ränta		-283 313	-306 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		255 850	189 808
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		9 784	-14 776
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-723	164 612
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3	194
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-12 450	4 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		252 458	344 024
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	-27 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-27 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-120 428	-127 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 428	-127 512
Förändring av likvida medel		132 030	189 262
Likvida medel vid årets början		722 622	533 360
Likvida medel vid årets slut		**854 652**	**722 622**

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror
Avgifter från upplåtelse av föreningens fastigheter redovisas linjärt över räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Tillgångarna har fördelats på komponenter efter SABO:s vägledning. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar & innerväggar	50
Bergvärme	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
El	40
Köksinredning	30
Ventilation	25
Inre ytskikt & vitvaror	15

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

NOTER

Not 2	**Rörelsens intäkter**	**2025**	**2024**
	Vidarefakturering energi	111 477	103 674
	Årsavgifter	769 160	734 230
	Försäkringsersättningar	0	51 583
	Återbäring från försäkringsbolag	3 800	2 185
		884 437	891 672

Not 3	**Övriga externa kostnader**	**2025**	**2024**
	El/Värme	115 306	148 180
	Vatten och avlopp - fastighets	75 768	72 638
	Sophämtning - fastighetskostna	36 085	31 320
	Reparation och underhåll av fastighet	58 245	5 972
	Reparation vattenskada	0	71 587
	Fastighetsförsäkringspremier	36 831	33 838
	Övriga fastighetskostnader	2 661	8 369
	Redovisningstjänster	19 429	22 341
	Övrigt	1 452	2 203
		345 777	396 448

Not 4	**Byggnader och mark**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	44 722 337	44 722 337
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 722 337	44 722 337
	Ingående avskrivningar	-4 075 960	-3 466 541
	Årets avskrivningar	-609 419	-609 419
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 685 379	-4 075 960
	Utgående redovisat värde	40 036 958	40 646 377
	Redovisat värde byggnader	25 987 958	26 597 377
	Redovisat värde mark	14 049 000	14 049 000
		40 036 958	40 646 377
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	29 768 000	29 768 000
	varav byggnader:	22 085 000	22 085 000

Not 5	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	88 288	61 038
	Inköp	0	27 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 288	88 288
	Ingående avskrivningar	-7 873	-3 983
	Årets avskrivningar	-5 633	-3 890
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 506	-7 873
	Utgående redovisat värde	74 782	80 415

Not 6	**Långfristiga skulder**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Amortering efter 5 år	11 145 489	11 265 917

Föreningen har tre lån i Swedbank på totalt 11 783 049 kr.

Lån 2950281077 Ränta 2,93 %, vilkorsförändringsdag 2027-03-25, amortering 1 %
Lån 2950281051 Ränta 1,08 %, villkorsförändringsdag 2026-04-24, amortering 1 %
Lån 2950281044 Ränta 2,99 %, villkorsförändringsdag 2028-03-24, amortering 1 %

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

NOTER

Not 7	**Skulder som avser flera poster**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Företagets banklån/skuld om 11 783 049 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	Långfristiga skulder		
	Skulder till kreditinstitut	11 655 537	11 775 965
	Kortfristiga skulder		
	Skulder till kreditinstitut	127 512	127 512

Not 8	**Ställda säkerheter**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Fastighetsinteckningar	22 200 000	22 200 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning/kvm
Föreningens lån (både lång- och kortfristig del) / boyta

Räntekänslighet/Skuldkvot
Lån (både lång- och kortfristig del) / nettoomsättning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-26

Jimmy Andrée F Heintz-Köllerström Arian Kamal Hama

Sami Elias Hastijar Jabar Salih

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur

Ibrahim Jeresi
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557579062259 Signerat HJS, SE, JAFH, AK, IJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579062259

Dokument

ÅR
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2026-05-26 08:33:22 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-05-27 16:09:09 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Hastijar Jabar Salih (HJS)
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsängen
Personnummer 199101297993
hastijar_salih@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HASTIAR SALIH"
Signerade 2026-05-26 10:23:58 CEST (+0200)

Sami Elias (SE)
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsängen
Personnummer 196409017651
elias_sami@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAMI ELIAS"
Signerade 2026-05-26 09:06:00 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579062259

Jimmy Andrée F Heintz-Köllerström (JAFH)
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsängen
Personnummer 198312225132
jimmyheintz@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY HEINTZ-KÖLLERSTRÖM"
Signerade 2026-05-26 09:12:28 CEST (+0200)

Arian Kamal (AK)
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsängen
Personnummer 198610037312
brf.tradgardsangen@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARIAN KAMAL HAMA"
Signerade 2026-05-26 08:49:02 CEST (+0200)

Ibrahim Jersei (IJ)
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsängen
Personnummer 199703113390
ibrahim-888@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IBRAHIM JERESI"
Signerade 2026-05-27 16:09:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify