







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie med säte i Malmö org.nr. 769620-7187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonhjärta 4	2011-01-01	2011
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
49	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 430
Totalt 93 objekt		**3 430**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 7 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Lejonhjärta GA:4	G:A	717912-3059	1 / 2	Miljöhus
Malmö Lejonhjärta GA:3	G:A	717912-3059	44 / 96	Kommunikationsytor, Parkering, Belysningsarmatur med ledningar
Malmö Lejonhjärta S:3	Samfällighet		1	Utrymme för gemensamhetsanläggning

Totalt 3 objekt

Brf Trädgårdsmästaren andelstal i Samfälligheten Lejonhjärta är 20,88 %

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Robert Schultz	Ordförande	2015-04-27	
Anita Lindgren	Ledamot	2017-12-01	
Bengt Patrik Büssow	Ledamot	2023-05-29	
Malin Nord	Ledamot	2015-04-27	
Peter Nilsson	Suppleant	2022-06-09	2025-04-28
Mikael Persson	Suppleant	2025-04-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Lindgren och suppleant Mikael Persson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Åke Robert Schultz och Malin Nord.

Revisorer har varit: Eva Kristina Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Nord (sammankallande) och Per Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 20 st varav 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-10-15.

Avtal
Avtal med HSB avseende Lokalvård uppsagt, ny upphandling kommer att ske under våren 2026

Underhåll
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov i enlighet med gällande stadgar
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-10-15

Ekonomi
Årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.
Vi har placerat om ett av föreningens lån på 6 868 302 kr med förfallodag 2025-10-25 till en ränta av 2,59 % på tre år.
Föreningens förbrukningsavgifter för El, Värme samt Sopor kommer att höjas fr.o.m 2026-01-01.
Det sammantaget med konverteringen av lån resulterade i att styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 2026-01-01.
Det negativa resultatet på 49.676 kr för 2025 beror till stora delar på ökade räntekostnader för föreningens lån, och minskade ränteintäkter på föreningens kapital Föreningens likviditet är dock fortfarande mycket god.
Föreningen har gått över från redovisningssystem K2 till K3 fr.o.m. 2026
Styrelsen arbetar fortlöpande med att se över föreningens kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Byte av styr och reglerutrustning
Underhållsmålning av samtlig panel på fasader, målning av samtliga förrådsbyggnader i radhusen.
Spolning av fastighetens avloppsstammar
Byte av samtlig belysning till Led-belysning samt rörelse-sensor
Ombyggnad av utemiljö i etapper
Byte av dörr till Miljörum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Träpanel strykning 2 ggr
Taksprång strykning <0,35 m, 2 ggr strykning

Styrelsens slutord:
Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hitta lösningar på de problem som uppstår under ett verksamhetsår.
Vi i styrelsen upplever vår förening som mycket trivsam och att vi som bor i föreningen uppskattar vår utemiljö.
Genom att fortlöpande påtala och berätta om saker som leder till ökade kostnader och en viss otrivsamhet (våra miljö och soprum) hoppas vi att detta till slut leder till att alla vi som bor i vår fina förening lär sig källsortera.

Arbetet med att underhålla och förbättra olika saker i vår förening fortsätter med stort intresse från styrelsens sida.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	192	214	284	273	205
Skuldsättning, kr/kvm	7 499	7 527	7 553	8 164	8 192
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 499	7 527	7 553	8 164	8 192
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	13
Energikostnad, kr/kvm	159	144	152	128	122
Årsavgifter, kr/kvm	802	739	723	697	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	95	95	90
Totala intäkter, kr/kvm	839	805	770	731	720
Nettoomsättning, tkr	2 879	2 761	2 604	2 508	2 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	-7	173	-8	-432
Soliditet, %	76	76	76	75	75

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 möte 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.

Dokument-ID 092221155557568304674 Signerat RS, MN, BPB, AL, EKN, AO

Upplysningar vid förlust

Det negativa resultatet på 49.676 kr för 2025 beror till stora delar på ökade räntekostnader för föreningens lån,och minskade ränteintäkter på föreningens kapital Föreningens likviditet är dock fortfarande mycket god. Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 5 % från 2026-01-01

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	42 007 000	0	0	42 007 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	41 503 000	0	0	41 503 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 761 216	0	8 125	3 769 340
S:a bundet eget kapital, kr	**87 271 216**	**0**	**8 125**	**87 279 340**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 967 254	-7 155	-8 125	-2 982 534
Årets resultat, kr	-7 155	7 155	-49 676	-49 676
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 974 409**	**0**	**-57 801**	**-3 032 210**
S:a eget kapital, kr	**84 296 807**	**0**	**-49 676**	**84 247 130**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 875 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	-2 967 254
Årets resultat, kr	-49 676
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 025 055**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 025 055**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 878 607	2 760 827
Summa Rörelseintäkter		**2 878 607**	**2 760 827**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 411 090	-1 410 035
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 628	-93 251
Personalkostnader	Not 5	-97 377	-111 753
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-641 376	-641 376
Summa Rörelsekostnader		**-2 251 471**	**-2 256 415**
Rörelseresultat		**627 136**	**504 412**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 894	40 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 706	-552 071
Summa Finansiella poster		**-676 812**	**-511 567**
Resultat efter finansiella poster		**-49 676**	**-7 155**
Resultat före skatt		**-49 676**	**-7 155**
Årets resultat		**-49 676**	**-7 155**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	108 178 074	108 819 450
Summa Materiella anläggningstillgångar		**108 178 074**	**108 819 450**
Summa Anläggningstillgångar		**108 178 074**	**108 819 450**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	400
Övriga kortfristiga fordringar		394 545	477 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	68 768	66 694
Summa Kortfristiga fordringar		**463 313**	**544 131**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	2 100 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 100 000**	**1 500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 563 313**	**2 044 131**
Summa Tillgångar		**110 741 386**	**110 863 581**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 510 000	83 510 000
Fond för yttre underhåll		3 769 340	3 761 216
Summa Bundet eget kapital		**87 279 340**	**87 271 216**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 982 534	-2 967 254
Årets resultat		-49 676	-7 155
Summa Ansamlad förlust		**-3 032 210**	**-2 974 409**
Summa Eget kapital		**84 247 130**	**84 296 806**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	17 099 926	18 851 643
Övriga långfristiga skulder		0	0
Summa Långfristiga skulder		**17 099 926**	**18 851 643**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 620 019	6 964 946
Leverantörsskulder		83 871	62 498
Skatteskulder		189 326	141 636
Övriga kortfristiga skulder		42 972	42 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	458 141	503 609
Summa Kortfristiga skulder		**9 394 330**	**7 715 132**
Summa Skulder		**26 494 256**	**26 566 775**
Summa Eget kapital och skulder		**110 741 386**	**110 863 581**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	627 136	504 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	641 376	641 376
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**641 376**	**641 376**
Erhållen ränta	44 864	30 002
Erlagd ränta	-697 627	-550 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**615 750**	**625 533**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	60 492	-4 747
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 045	62 705
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**66 538**	**57 958**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**682 288**	**683 491**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-96 644	-88 644
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-96 644**	**-88 644**
Årets kassaflöde	**585 644**	**594 847**
Likvida medel vid årets början	**1 906 317**	**1 311 469**
Likvida medel vid årets slut	**2 491 961**	**1 906 317**

Dokument-ID 092221155557568304674 Signerat RS, MN, BPB, AL, EKN, AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter (ingår värme, vatten och el)	2 663 124	2 536 224
	Bredband	89 232	89 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	117 400	118 000
	Övriga intäkter (överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift)	18 851	25 771
	Summa Bruttoomsättning	**2 888 607**	**2 769 227**
	Hyresbortfall p-platser		
	Hyresbortfall p-platser	-10 000	-8 400
	Summa Hyresbortfall p-platser	**-10 000**	**-8 400**
	Summa Nettoomsättning	**2 878 607**	**2 760 827**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-409 295	-427 819
	Snö och halk-bekämpning	-13 464	-8 763
	Reparationer	-102 042	-138 859
	Planerat underhåll	-66 875	-98 750
	El	-141 787	-131 964
	Uppvärmning	-223 243	-202 139
	Vatten	-181 021	-159 110
	Sophämtning	-26 001	-45 652
	Fastighetsförsäkring	-35 390	-31 502
	Kabel-TV och bredband	-94 365	-93 756
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 606	-71 720
	Summa Driftskostnader	**-1 411 090**	**-1 410 035**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 875
	Administrationskostnader	-28 145	-11 641
	Extern revision	-14 250	-15 250
	Konsultkostnader	-9 000	0
	Medlemsavgifter	-18 675	-18 675
	Föreningsverksamhet	-3 853	-3 150
	Övriga förvaltningskostnader	-27 705	-41 659
	Summa Övriga externa kostnader	**-101 628**	**-93 251**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-80 600	-85 200
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Sociala avgifter	-16 777	-20 553
	Summa Personalkostnader	**-97 377**	**-111 753**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 117 243	76 117 243
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**116 117 243**	**116 117 243**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 297 793	-6 656 416
	Årets avskrivningar	-641 376	-641 376
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 939 170**	**-7 297 793**
	Utgående redovisat värde	**108 178 074**	**108 819 450**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 230 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 830 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**60 060 000**	**67 600 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	32 490 000	32 490 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**32 490 000**	**32 490 000**

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	35 483	35 390
	Förutbetald bredband	15 592	15 641
	Upplupna ränteintäkter	9 693	15 663
	Övriga förutbetalda kostnader (försäkring och bredband)	8 000	0
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**68 768**	**66 694**

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Fastränteplacering HSB Malmö Ek för.	2 100 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 100 000**	**1 500 000**

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	4,3%	2026-10-23	8 555 675	32 300
Swedbank Hypotek AB	2,46%	2027-09-24	10 295 968	32 000
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2028-10-25	6 868 302	32 344
			25 719 945	**96 644**

Långfristig del	17 099 926
Nästa års amortering av långfristig skuld	64 344
Lån som ska konverteras inom ett år	8 555 675
Kortfristig del	8 620 019
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	96 644
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	386 576
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	260 916	243 059
Upplupna räntekostnader	97 622	79 543
Övriga upplupna kostnader	99 603	181 007
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**458 141**	**503 609**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-01-26

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.

Robert Schultz
Ordförande

Malin Löfström Nord

Anita Lindgren

Patrik Bussow

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
Revisor
BoRevision AB
Utsedd av HSB riksförbund

Eva Kristina Nilsson
Revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgårdsmästaren i Husie, org.nr. 769620-7187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsmästaren i Husie för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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 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.

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 Brf Trädgårdsmästaren i Husie för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Kristina Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Robert Schultz
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 13:17:34

Malin Nord
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 13:04:06

Bengt Patrik Büssow
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 08:21:27

Anita Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 16:39:14

Eva Kristina Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 23:07:29

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-01-30 kl. 09:38:26

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsmästaren i Husie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Kristina Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 14:27:34

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-01-30 kl. 09:37:30

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.