Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trädgårdsmästeriet i Malmö
Org nr: 769623-9370

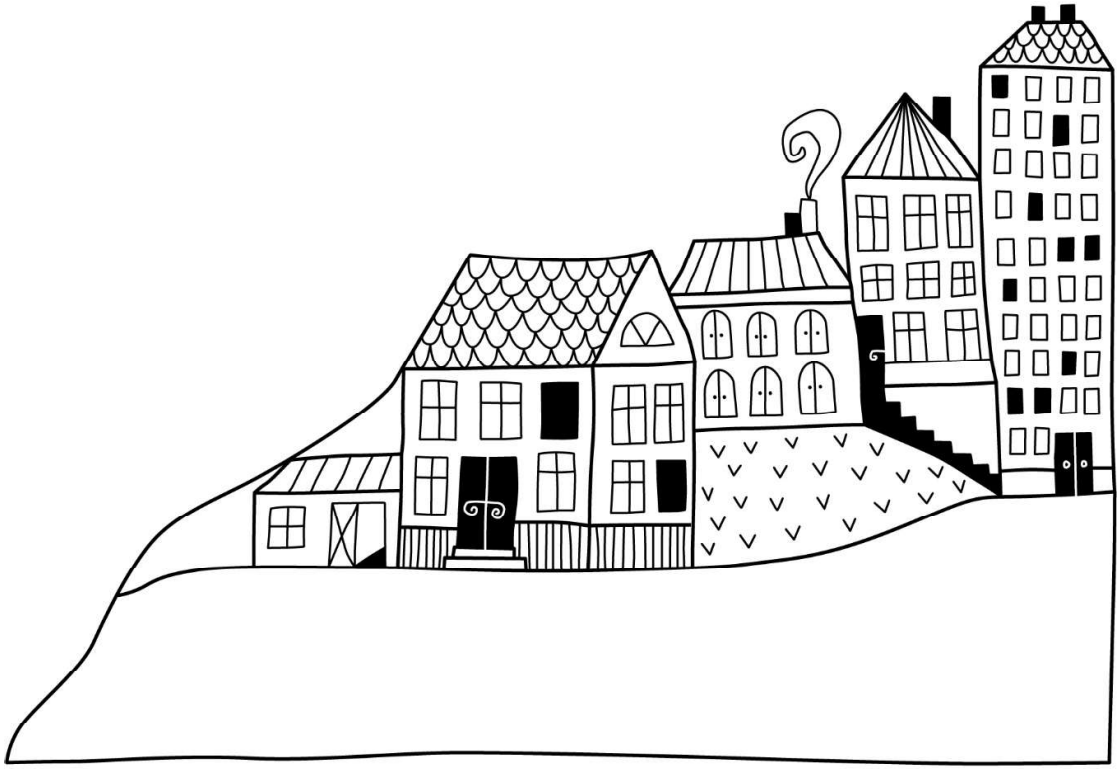
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF



Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-06.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Det beror främst på ökade intäkter men också minskade kostnader för uppvärmning. Räntekostnader men även reparationskostnader har ökat under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 13%.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 640 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Pippi 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 38 lägenheter samt 1 uthyrningslokal.. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Lönnebergagatan 31 samt Vimmerbyvägen 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	18
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	40

Total tomtarea	2 446 m²
Total bostadsarea	2 922 m²
Total lokalarea	103 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 103m²

Årets taxeringsvärde	57 051 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 732 000 kr

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Hagtorn	Utemiljö
Riksbyggen	Tillsyn och skötsel
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Jour/Felanmälan
Riksbyggen	Underhållsplanering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 192 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 158 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 383 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 158 tkr (383 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden och det gör den i föreningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	13 499

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heidemarie Bengtsson	Ordförande	2026
Therése Remon	Sekreterare	2026
Sebastian Winde	Ledamot	2027
Robin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christine Kling	Suppleant	2026
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 842 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

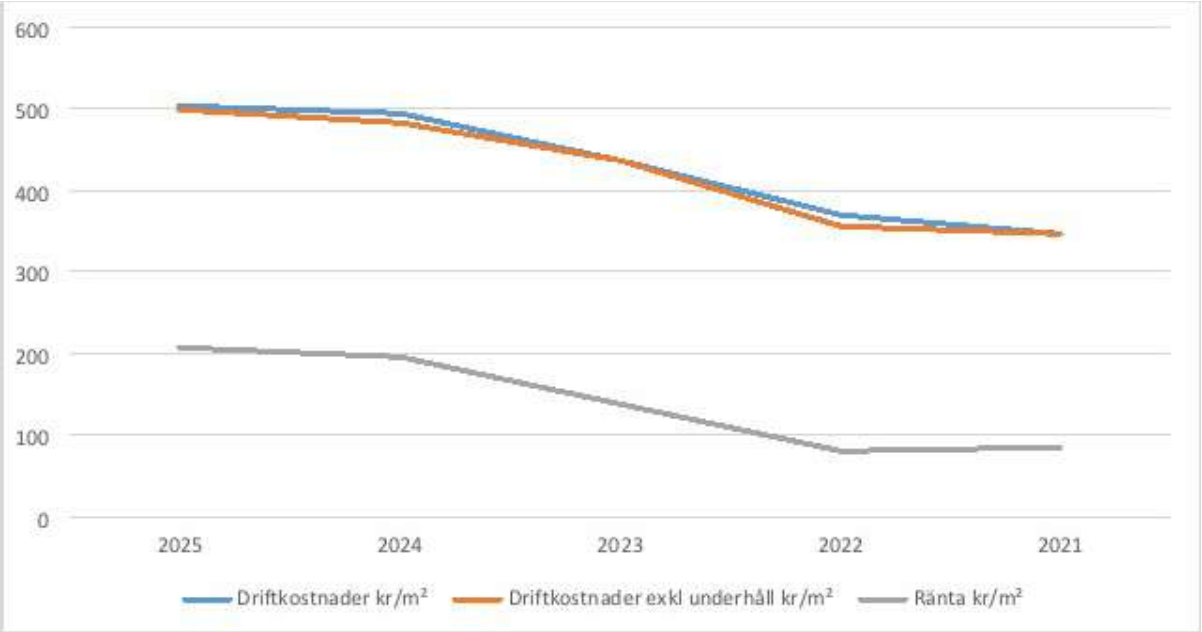
Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 186	2 819	2 734	2 499	2 512
Rörelsens intäkter	3 199	2 842	2 900	2 518	2 516
Resultat efter finansiella poster*	−65	−342	86	114	210
Årets resultat	−65	−342	86	114	210
Resultat exkl avskrivningar	640	363	791	811	905
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−518	−726	−298	−131	−15
Balansomslutning	87 661	87 867	89 068	89 790	90 668
Årets kassaflöde	498	−541	135	−375	118
Soliditet %*	73	73	72	72	71
Likviditet %	13	3	5	9	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	93	82	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	957	904	815	747	754
Driftkostnader kr/kvm	498	493	436	368	346
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	494	482	436	355	346
Energikostnad kr/kvm*	267	282	220	187	168
Underhållsfond kr/kvm	2 640	2 261	1 912	1 552	1 254
Reservering till underhållsfond kr/kvm	383	360	360	311	304
Sparande kr/kvm*	216	131	262	282	299
Ränta kr/kvm	206	195	137	80	85
Skuldsättning kr/kvm*	7 492	7 653	7 970	8 254	8 581
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 756	7 923	8 251	8 545	8 883
Räntekänslighet %*	8,1	8,8	10,1	11,4	11,8

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:
Årets resultat för 2025 uppvisar ett underskott, men innebär samtidigt en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Den främsta orsaken till årets negativa resultat är avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet.
För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet har årsavgifterna höjts med 8 % från och med den 2026-02-01.

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 674 000	13 556 000	6 840 781	−5 738 277	−342 095
Disposition enl. årsstämmobeslut				−342 095	342 095
Reservering underhållsfond			1 158 000	−1 158 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−13 499	13 499	
Årets resultat					−65 295
Vid årets slut	**49 674 000**	**13 556 000**	**7 985 282**	**−7 224 873**	**−65 295**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 080 372
Årets resultat	−65 295
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 158 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 499
Summa	**−7 290 167**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−7 290 167**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 185 911	2 819 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 218	22 704
Summa rörelseintäkter		**3 199 129**	**2 841 894**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 506 600	−1 490 110
Övriga externa kostnader	Not 5	−268 471	−265 169
Personalkostnader	Not 6	−160 257	−138 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−705 517	−705 517
Summa rörelsekostnader		**−2 640 846**	**−2 599 189**
Rörelseresultat		**558 283**	**242 705**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	−34	4 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−623 544	−589 072
Summa finansiella poster		**−623 578**	**−584 800**
Resultat efter finansiella poster		**−65 295**	**−342 095**
Årets resultat		**−65 295**	**−342 095**

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 626 237	87 321 454
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	121 772	132 073
Summa materiella anläggningstillgångar		**86 748 010**	**87 453 527**
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 12	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**57 000**	**57 000**
Summa anläggningstillgångar		**86 805 010**	**87 510 527**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	18 917	6 832
Övriga fordringar	Not 14	8 504	6 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	43 056	55 119
Summa kortfristiga fordringar		**70 477**	**68 516**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	785 315	287 569
Summa kassa och bank		**785 315**	**287 569**
Summa omsättningstillgångar		**855 792**	**356 085**
Summa tillgångar		**87 660 802**	**87 866 612**

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 230 000	63 230 000
Fond för yttre underhåll		7 985 282	6 840 781
Summa bundet eget kapital		**71 215 282**	**70 070 781**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 224 873	−5 738 277
Årets resultat		−65 295	−342 095
Summa fritt eget kapital		**−7 290 167**	**−6 080 372**
Summa eget kapital		**63 925 115**	**63 990 409**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 844 300	13 357 800
Summa långfristiga skulder		**16 844 300**	**13 357 800**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 817 500	9 794 000
Leverantörsskulder	Not 18	123 044	109 559
Skatteskulder	Not 19	10 510	18 640
Övriga skulder	Not 20	286 588	13 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	653 745	583 145
Summa kortfristiga skulder		**6 891 387**	**10 518 403**
Summa eget kapital och skulder		**87 660 802**	**87 866 612**

Dokument-ID 092221155575717880O7 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	558 283	242 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	705 517	705 517
	1 263 800	**948 222**
Erhållen ränta	−34	4 272
Erlagd ränta	−623 624	−593 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**640 142**	**359 377**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−1 961	−45 135
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	349 564	102 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**987 746**	**416 504**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−690 000	−957 500
Upptagna lån	200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−490 000**	**−957 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	497 746	−540 996
Likvida medel vid årets början	287 569	828 565
Likvida medel vid årets slut	785 315	287 569

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 459 844	2 342 688
Hyror, lokaler	165 000	0
Hyror, p-platser	150 400	106 350
Hyror, övriga	56 537	55 661
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 526	−213
Vattenavgifter	75 407	74 089
Elavgifter	134 071	98 920
Kabel-tv-avgifter	125 856	125 822
Debiterad fastighetsskatt-	8 547	6 993
Övriga ersättningar	13 775	8 880
Summa nettoomsättning	**3 185 911**	**2 819 190**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	13 218	12 315
Försäkringsersättningar	0	10 389
Summa övriga rörelseintäkter	**13 218**	**22 704**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−13 499	−31 389
Reparationer	−192 425	−108 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−10 510	−9 320
Försäkringspremier	−34 643	−33 311
Kabel- och digital-TV	−171 560	−154 850
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 500	−3 125
Serviceavtal	−45 057	−24 552
Obligatoriska besiktningar	−31 337	−30 483
Snö- och halkbekämpning	0	−18 248
Drift och förbrukning, övrigt	0	−33 750
Förbrukningsinventarier	−9 929	−5 407
Vatten	−152 311	−148 122
Fastighetsel	−417 867	−405 380
Uppvärmning	−236 810	−298 746
Sophantering och återvinning	−68 330	−67 112
Förvaltningsarvode drift	−118 422	−117 614
Summa driftskostnader	**−1 506 600**	**−1 490 110**

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−189 225	−181 445
IT-kostnader	0	−17 391
Arvode, yrkesrevisorer	−27 500	−30 875
Övriga förvaltningskostnader	−18 597	−8 390
Kreditupplysningar	−572	−68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−14 994	−10 443
Representation	−4 783	−1 807
Kontorsmateriel	−263	0
Medlems- och föreningsavgifter	−1 596	−1 596
Konsultarvoden	0	−4 688
Bankkostnader	−4 692	−8 467
Övriga externa kostnader	−6 250	0
Summa övriga externa kostnader	**−268 471**	**−265 169**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−131 700	−114 300
Sociala kostnader	−28 557	−24 093
Summa personalkostnader	**−160 257**	**−138 393**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−695 217	−695 217
Avskrivning Installationer	−10 301	−10 301
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−705 517**	**−705 517**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	71
Övriga ränteintäkter	−36	139
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**−34**	**4 272**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−623 447	−588 820
Övriga räntekostnader	−97	−252
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−623 544**	**−589 072**

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	83 426 000	83 426 000
Mark	10 500 000	10 500 000
	93 926 000	**93 926 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**93 926 000**	**93 926 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 604 546	−5 909 329
	−6 604 546	**−5 909 329**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−695 217	−695 217
	−695 217	**−695 217**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−7 299 763**	**−6 604 546**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**86 626 237**	**87 321 454**
Varav		
Byggnader	76 126 237	76 821 454
Mark	10 500 000	10 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 000 000	53 800 000
Lokaler	1 051 000	932 000
Totalt taxeringsvärde	**57 051 000**	**54 732 000**
varav byggnader	*48 902 000*	*45 783 000*
varav mark	*8 149 000*	*8 949 000*

Dokument-ID 092221155571788007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	154 500	154 500
	154 500	**154 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**154 500**	**154 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−22 427	−12 127
	−22 427	**−12 127**
Årets avskrivningar		
Installationer	−10 301	−10 301
	−10 301	**−10 301**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−32 728	−22 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−32 728**	**−22 427**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**121 772**	**132 073**
Varav		
Installationer	121 772	132 073

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	57 000	57 000
Summa ägarintressen i övriga företag	**57 000**	**57 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 374	594
Kundfordringar	17 543	6 238
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**18 917**	**6 832**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 254	6 565
Andra kortfristiga fordringar	6 250	0
Summa övriga fordringar	**8 504**	**6 565**

Dokument-ID 092221155575717880O7 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 375	34 643
Förutbetald renhållning	0	825
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	13 154
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 681	6 497
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**43 056**	**55 119**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	785 315	287 569
Summa kassa och bank	**785 315**	**287 569**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	22 661 800	23 151 800
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 667 500	−9 004 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−150 000	−790 000
Långfristig skuld vid årets slut	**16 844 300**	**13 357 800**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,60%	2026-02-28	0	200 000	0	200 000
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	5 907 500	0	440 000	5 467 500
SWEDBANK	3,18%	2027-06-23	8 090 300	0	100 000	7 990 300
STADSHYPOTEK	2,58%	2028-06-30	9 154 000	0	150 000	9 004 000
Summa			**23 151 800**	**200 000**	**690 000**	**22 661 800**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 950 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 467 500 kr samt Swedbank lån om 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 092221155575717880007 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	123 044	109 559
Summa leverantörsskulder	**123 044**	**109 559**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	10 510	18 640
Summa skatteskulder	**10 510**	**18 640**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	258 400	0
Skuld för moms	28 188	13 058
Summa övriga skulder	**286 588**	**13 058**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	39 306	35 913
Upplupna räntekostnader	44 943	45 023
Upplupna elkostnader	40 866	39 033
Upplupna vattenavgifter	40 830	38 678
Upplupna värmekostnader	32 147	30 097
Upplupna kostnader för renhållning	11 009	12 855
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	125 100	114 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 543	247 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**653 745**	**583 145**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	32 474 000	32 474 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat arbete att gå över till redovisning genom K3-regelverket. Förutom detta har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155575717880O7 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Heidemarie Bengtsson, Ordförande	Therése Remon,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Sebastian Winde,	Robin Nilsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Dokument-ID 092221155575717880O7 Signerat HB, SD, TR, RN, MH

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö, org.nr. 769623-9370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra 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 tillsamman rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädgårdsmästeriet i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Trädgårdsmästeriet i Malmö i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se