

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdssporten i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinthunden 1	2009	Sundbybergs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 3 615 kvm och 2 lokaler om 850 kvm bestående av garage för 32 platser samt yta uthyrd till Telia Roof Infra AB. Byggnadernas totalyta är 4 465 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Svensson	Ordförande
Anna-Stina Owenede Malmquist	Sekreterare
Catharina Tegnander	Kassör
Annette Palonen	Ledamot
Gustaf Lars Åke Karlsson	Ledamot
Carolina Hemmingsson	Suppleant
Gustaf Andersson	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Strömstedt

Madeleine Sandberg

Gigi Fridfinnsdottir

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Maria Bohlin Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Dörrar - Måla om
Barnvagnsrum - Måla om
- 2020 ● Trapphus - Målning
Pergola - Slipa och måla om
- 2022 ● Sittmöbler - Slipad oljad
- 2023 ● Laga skador betongfasad
Brunnar - Slamsugning
Spolning avloppstammar/rör
Målning av grindar
Byte kanalfläktar garage
- 2024 ● Byte av ventiler
Avfuktning garage
Byte av grindar till innergården
- 2025 ● Slipning och oljning av entrépartier/dörrar
Rensa ventilationskanaler
Installation av avgasare i värmesystemet
Byte av två ventilationsfläktar
OVK

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av två ventilationsfläktar
Slipning och lackning av dörrar mot gård
Målning komplement byggnad dörrar samt fasad
Slamsugning av brunnar

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Mälarenergi AB/Vattenfall AB
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Hissavtal	Stockholm Hiss-Service AB
IP/TV, Bredband	Ownit Broadband AB
Sophämtning	Casab City Avfallsservice AB/Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Städning	Fresh Home AB
Trädgårdsskötsel, vinterunderhåll	JC Miljöstäd
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Brotorps Samfällighetsförening, med en andel på 15%.

Samfälligheten förvaltar fondering Belysning (lekplats) Besiktning (lekplats) Reparationer lekplats efter besiktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10% 2025 01 01.

På grund av den obligatoriska övergången till K3 ökar föreningens kostnader för avskrivningar väsentligt. Avgiftshöjning på 10% från och med 1 april 2026 är aviserad.

I samband med införandet av K3 redovisning föreslår styrelsen en stadgeändring, vilket innebär att kravet på avsättning till underhållsfond tas bort ur stadgarna.

Vatten, avfall, samt el leverantörerna har aviserat om kraftiga prisökningar.

Styrelsen har sedan i maj 2025 haft fullt fokus på kostnadseffektivitet då föreningens kostnader måste reduceras. Det negativa resultatet har kraftigt minskat jämfört med 2023-2024 men kostnaderna överstiger intäkterna även 2025.

Styrelsen fortsätter arbetet med att få föreningens ekonomi i balans.

Övriga uppgifter

Övrig verksamhetsinformation

Under året har en gemensam städdag hållits samt en skördefest.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början uppgick till 79, 9 avgående, 8 tillkomna, vid räkenskapsårets slut var det 78 medlemmar

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 302 772	3 962 571	3 468 578	3 045 299
Resultat efter fin. poster	-522 731	-1 801 860	-2 036 607	-1 292 961
Soliditet (%)	80	80	81	80
Yttre fond	4 744 544	4 311 516	4 020 322	3 858 898
Taxeringsvärde	125 812 000	126 533 000	126 533 000	126 533 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 040	957	826	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	86,7	85,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 766	7 766	7 766	8 043
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 288	6 288	6 288	6 512
Sparande / kvm totalyta, kr	239	-70	-117	101
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	40	46	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	123	93	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	43	44	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	206	183	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,29	4,17	-
Räntekänslighet (%)	7,46	8,12	9,40	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde 2025 en förlust på 522 731. För 2025 budgeterades en förlust på 834 600. Den lägre förlusten beror till stor del på minskade räntekostnader, 227 000, samt kostnadsbesparingar rörelsekostnader. Resultatet 2025 har förbättrats väsentligt i jämförelse med åren 2023–2024 då resultatet per år var närmare 2 miljoner i förlust, trots avgiftshöjning 20240101 om 17%.

Under åren 2023–2024 var kassaflödet i genomsnitt minus 1,1 miljoner. 2025 har detta vänts till ett positivt kassaflöde på 781 617.

Baserat på budgeten 2026 bedömer styrelsen att ytterligare en avgiftshöjning är nödvändig. 10% höjning per 20260401. Detta baserat på att leverantörer av el, vatten, och avfall har aviserat kraftiga kostnadsökningar 2026 samt att föreningens avskrivningar ökar med 300 000 på grund av övergång till redovisningsmetoden K3.

Budgeten för 2026 visar en förlust om 119 000. Styrelsen arbetar aktivt med översyn av leverantörsavtal samt för att om möjligt minska behovet av externa leverantörer genom att styrelse och medlemmar tar en mer aktiv del i förvaltningen av den gemensamma fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	127 518 000	-	-	127 518 000
Fond, yttre underhåll	4 311 516	-166 972	600 000	4 744 544
Balanserat resultat	-11 129 275	-1 634 888	-600 000	-13 364 163
Årets resultat	-1 801 860	1 801 860	-522 731	-522 731
Eget kapital	118 898 381	0	-522 731	118 375 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 764 163
Årets resultat	-522 731
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
Totalt	-13 886 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	268 699
Balanseras i ny räkning	-13 618 195

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 303 272	3 962 571
Övriga rörelseintäkter	3	0	24 771
Summa rörelseintäkter		4 303 272	3 987 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 460 851	-2 961 241
Övriga externa kostnader	9	-219 376	-261 135
Personalkostnader	10	-92 211	-93 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 321 368	-1 321 368
Summa rörelsekostnader		-4 093 806	-4 637 578
RÖRELSERESULTAT		209 466	-650 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 133	52 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-753 330	-1 204 197
Summa finansiella poster		-732 197	-1 151 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-522 731	-1 801 860
ÅRETS RESULTAT		-522 731	-1 801 860

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	143 486 464	144 807 832
Summa materiella anläggningstillgångar		143 486 464	144 807 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
143 486 464			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 603	76 871
Övriga fordringar	13	3 703 612	2 957 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105 043	87 266
Summa kortfristiga fordringar		3 845 258	3 121 522
Kassa och bank			
Kassa och bank		94 650	93 605
Summa kassa och bank		94 650	93 605
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
3 939 908			
SUMMA TILLGÅNGAR			
147 426 372			
148 022 959			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 518 000	127 518 000
Fond för yttre underhåll		4 744 544	4 311 516
Summa bundet eget kapital		132 262 544	131 829 516
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 364 163	-11 129 275
Årets resultat		-522 731	-1 801 860
Summa fritt eget kapital		-13 886 894	-12 931 135
SUMMA EGET KAPITAL		118 375 650	118 898 381
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 075 000	28 075 000
Leverantörsskulder		82 902	130 154
Skatteskulder		264 752	253 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	628 068	665 967
Summa kortfristiga skulder		29 050 722	29 124 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 426 372	148 022 959

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 466	-650 237
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 321 368	1 321 368
	1 530 834	671 131
Erhållen ränta	21 133	52 574
Erlagd ränta	-788 596	-1 256 566
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 371	-532 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56 836	-117 374
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 590	41 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	781 617	-608 517
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	781 617	-608 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 861 919	3 470 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 643 536	2 861 919

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdssporten i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 573 048	3 242 310
Hysesintäkter lokaler	79 473	61 134
Hysesintäkter garage	406 500	413 533
Intäkter kabel-TV	105 084	97 524
Bredband	83 160	112 644
Påminnelseavgift	180	780
Pantsättningsavgift	15 567	11 460
Överlåtelseavgift	13 524	5 732
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	17 983	17 208
Vidarefakturerade kostnader	8 164	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	4 303 272	3 962 571

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	24 771
Summa	0	24 771

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	120 780	123 502
Fastighetsskötsel utöver avtal	114 447	316 044
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 909	58 444
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 501	18 931
Städning enligt avtal	96 637	85 255
Städning utöver avtal	331	33 163
Besiktningar	0	16 309
Hissbesiktning	10 444	9 136
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	92 244	0
Brandskydd	34 209	54 286
Gårdkostnader	1 759	13 164
Garage/parkering	0	2 175
Snöröjning/sandning	42 582	66 200
Serviceavtal	10 887	3 843
Förbrukningsmaterial	2 530	9 954
Summa	588 259	810 405

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	963	11 863
Tvättstuga	0	6 185
Dörrar och lås/porttele	31 110	51 769
VVS	28 969	44 383
Värmeanläggning/undercentral	0	86 263
Ventilation	15 723	0
Elinstallationer	7 192	36 126
Hissar	50 924	225 591
Garage/parkering	1 031	0
Vattenskada	0	20 159
Summa	135 912	482 339

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	28 750	0
VVS	63 744	0
Ventilation	130 000	0
Mark/gård/utemiljö	46 205	0
Garage/parkering	0	166 973
Summa	268 699	166 973

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	155 953	177 498
Uppvärmning	465 982	550 478
Vatten	240 696	191 024
Sophämtning/renhållning	177 454	205 839
Grovsopor	0	3 767
Summa	1 040 085	1 128 605

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 027	61 207
Bredband	196 764	182 484
Samfällighetsavgifter	4 373	1 208
Fastighetsskatt	136 732	128 020
Summa	427 896	372 919

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	738
Tele- och datakommunikation	4 274	5 179
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	522	1 567
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-1
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	32 500
Styrelseomkostnader	1 963	1 500
Fritids och trivselkostnader	692	2 223
Föreningskostnader	18 291	2 144
Förvaltningsarvode enl avtal	109 569	105 153
Överlåtelsekostnad	20 581	8 024
Pantsättningskostnad	17 640	18 060
Övriga förvaltningsarvoden	1 761	0
Korttidsinventarier	2 990	0
Administration	3 708	5 793
Konsultkostnader	0	62 131
Vidarefakturerade kostnader	829	0
Summa	219 376	261 135

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 800	71 400
Arbetsgivaravgifter	19 411	22 434
Summa	92 211	93 834

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	752 660	1 204 197
Dröjsmålsränta	48	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	622	0
Summa	753 330	1 204 197

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 487 628	159 487 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 487 628	159 487 628
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 679 795	-13 358 427
Årets avskrivning	-1 321 368	-1 321 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 001 163	-14 679 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	143 486 464	144 807 832
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 200 000</i>	<i>29 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 812 000	80 533 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	46 000 000
Summa	125 812 000	126 533 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	141 012	189 071
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	13 714	0
Transaktionskonto	425 771	294 287
Borgo räntekonto	3 123 114	2 474 027
Summa	3 703 612	2 957 385

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	42 698	6 039
Förutbet försäkr premier	26 372	24 716
Förutbet kabel-TV	26 513	0
Förutbet bredband	5 815	56 511
Förutbet förvaltning	3 645	0
Summa	105 043	87 266

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	7 200 000	7 200 000
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	7 200 000	7 200 000
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	6 200 000	6 200 000
Swedbank	2026-03-28	2,22 %	7 475 000	7 475 000
Summa			28 075 000	28 075 000
Varav kortfristig del			28 075 000	28 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 075 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	395	406
Uppl kostn el	15 359	16 591
Uppl kostnad Värme	58 128	59 113
Uppl kostn räntor	86 750	122 016
Uppl kostnad Sophämtning	4 613	4 553
Uppl kostnad arvoden	40 800	39 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 358	12 380
Förutbet hyror/avgifter	412 665	411 508
Summa	628 068	665 967

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 675 000	31 675 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 10% per 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Sundbyberg

Anders Svensson
Ordförande

Anna-Stina Owenede Malmquist
Sekreterare

Annette Palonen
Ledamot

Catharina Tegnander
Kassör

Gustaf Lars Åke Karlsson
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Maria Bohlin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 20:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 10:21

DOCUMENT ID:

B1Z5d04fnbg

ENVELOPE ID:

BJYOAefh-l-B1Z5d04fnbg

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsporten i Järvastaden, 769617-5244 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

dc36c01c395043bb7cf658ef5734d62fc2f61a01b14724bf4cba8d19adcc75713574ed8bcdded1d04fc70bc8f631ef381f53fc005a36e47b06e82affc860a285

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SVENSSON andershenrikvensson@icloud.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:48 07.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.28.6
2. Catharina Tegnander catharina.tegnander@icloud.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:53 07.04.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.121.220
3. ANNETTE PALONEN annette.palonen@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:20 07.04.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.137.11
4. Gustaf Lars Åke Karlsson lars.karlsson@roadtomarket.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:37 07.04.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 37.152.156.229
5. JENNY ANNA-STINA OWENEDE MALMQUIST annastinamalmquist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:26 08.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.137.19
6. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@azets.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:31 13.04.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdssporten i Järvastaden

Org.nr 769617-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdssporten i Järvastaden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trädgårdssporten i Järvastadens 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 tillsammans 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 osäkerhetsfaktor 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 Bostadsrättsföreningen Trädgårdssporten i Järvastaden 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 Bostadsrättsföreningen Trädgårdssporten i Järvastaden 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 20:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 10:21

DOCUMENT ID:

BkcdAEGhWI

ENVELOPE ID:

H1tdC4f3Ze-BkcdAEGhWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Trädgårdsp
orten i Järvastaden 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

e78aecbc6f637735c8f00c5914e844eacf017f255c35ec9
22143eb3861eb57485fee3f1fb872b58d321fafd1aac633
596c97aa02b3e3504d31777b0e4f18eb92

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@azets.com	Signed Authenticated	13.04.2026 20:29 13.04.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed