ank=20260713:20260717051553

FASTSTÄLLELSEINTYG

Årsredovisning 2025

Brf Trädgårdsmästaren 1

716413-4814

Undertecknad styrelseledamot i Brf Trädgårdsmästaren 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-01-01 / 2025-12-31 har fastställts på årsstämman den 2026-05-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum Hudiksvall 260708

Underskrift Carina Sjöblom

Namnförtydligande CARINA SJÖBLOM

ank=20260713:20260717051561









BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 247 kr/kvm	Investeringsbehov 18 858 kr/kvm	Skuldsättning 3 622 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 276 kr/kvm	Dessa och fler nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. Ta del av och välj de olika nyckeltalen i föreningens app Bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 860 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Trädgårdsmästaren 1

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
247 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
18 858 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 622 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

ank=20260713:20260717051157

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver *hur höjda räntor kan påverka* årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
276 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 860 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ank=20260713:20260717105158

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 1 med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4814 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tingshusbacken 6:1	1983-07-18	1925
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	798
Totalt 9 objekt		**798**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 2 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Sjöblom	Ordförande
Helena Zwierz	Ledamot
Jörgen Olsson	Ledamot
Patrik Hedlund	Ledamot
Lars-Göran Kollin	Suppleant
Lars Hedberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: suppleanterna Lars-Göran Kollin och Lars Hedberg.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Sjöblom och Patrik Hedlund.

Revisorer har varit: Borevison som blev vald på årsstämman.

Valberedning har varit: styrelsen då ingen blev vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-06. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar och en övrig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +20%.

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 2025-10-01 varvid planen uppdaterades..

Nya möbler till uteplatsen

Under senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Påbörjan av renovering av stödmur och trapp samt asfaltering
2022	Fortsatt renovering av stödmur och trapp, Belysning i trapphus samt i carport
2023	Bytt fläktar och kanaler på taket
2024	Byte av värmefläkt och luftfuktare i tvättstugan Byte av ventiler i alla lägenheter
2025	byte av termostater i alla lägenheter samt värmeväxlare,

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	renovering av fasad på carport
2026-2029	planeras byte av utrustning i tvättstugan, byte golvmatta på vinden, måla hängrännor och torkrum, byte av torktumlare och cirkulationspump samt stamrenovering.
2027 -	När stamrenoveringen ska göras är dock inte bestämt när i tiden det kommer att ske. Besiktning kommer att genomföras innan.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

ank=20260713:20260717051559

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	93	159	185	254
Skuldsättning, kr/kvm	3 622	2 836	2 866	2 930	2 961
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 622	2 836	2 866	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	276	278	226	191	196
Årsavgifter, kr/kvm	860	717	706	706	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	896	764	742	744	693
Nettoomsättning, tkr	714	609	592	593	553
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-9	24	72	105
Soliditet, %	32	37	36	36	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 34 159 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 247 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% höjning from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Dokument-ID 092221555757560317 3 Signerat CS, JO, HZ, PH, OR

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	121 000	0	0	121 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	869 211	0	-45 362	823 849
S:a bundet eget kapital, kr	**990 211**	**0**	**-45 362**	**944 849**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	435 779	-9 397	45 362	471 744
Årets resultat, kr	-9 397	9 397	-8 390	-8 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**426 382**	**0**	**36 972**	**463 354**
S:a eget kapital, kr	**1 416 593**	**0**	**-8 390**	**1 408 203**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 117 362 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	426 382
Årets resultat, kr	-8 390
Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**463 354**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**463 354**

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

ank=20260713:20260717051160

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	714 454	608 810
Summa Rörelseintäkter		**714 454**	**608 810**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-491 536	-365 878
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 798	-53 108
Personalkostnader	Not 5	-6 811	-4 211
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-87 750	-83 849
Summa Rörelsekostnader		**-604 894**	**-507 046**
Rörelseresultat		**109 560**	**101 764**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	1 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 030	-112 521
Summa Finansiella poster		**-117 950**	**-111 161**
Resultat efter finansiella poster		**-8 390**	**-9 397**
Resultat före skatt		**-8 390**	**-9 397**
Årets resultat		**-8 390**	**-9 397**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 062 698	2 758 505
Summa Materiella anläggningstillgångar		**3 062 698**	**2 758 505**
Summa Anläggningstillgångar		**3 062 698**	**2 758 505**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	534 914	855 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	29 115	25 450
Summa Kortfristiga fordringar		**564 029**	**881 095**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	821 983	177 838
Summa Kassa och bank		**821 983**	**177 838**
Summa Omsättningstillgångar		**1 386 012**	**1 058 933**
Summa Tillgångar		**4 448 710**	**3 817 438**

ank=20260713:20260717051616

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 000	121 000
Fond för yttre underhåll		823 849	869 211
Summa Bundet eget kapital		**944 849**	**990 211**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		471 744	435 779
Årets resultat		-8 390	-9 397
Summa Fritt eget kapital		**463 354**	**426 382**
Summa Eget kapital		**1 408 202**	**1 416 593**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2 858 891	0
Summa Långfristiga skulder		**2 858 891**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	27 971	2 263 208
Leverantörsskulder		20 589	22 511
Skatteskulder	Not 12	1 359	513
Övriga kortfristiga skulder		5 733	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	125 965	114 613
Summa Kortfristiga skulder		**181 617**	**2 400 845**
Summa Skulder		**3 040 508**	**2 400 845**
Summa Eget kapital och skulder		**4 448 710**	**3 817 438**

Dokument-ID 09222155575756031 73 Signerat CS, JO, HA, PH, OR

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	109 560	101 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	87 750	83 849
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**87 750**	**83 849**
Erhållen ränta	80	1 360
Erlagd ränta	-122 083	-112 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**75 307**	**74 257**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-61 209	-1 550
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 062	-113 703
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-41 147**	**-115 253**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**34 159**	**-40 996**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-391 944	-74 951
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-391 944**	**-74 951**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	623 654	-23 790
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**623 654**	**-23 790**
Årets kassaflöde	**265 869**	**-139 737**
Likvida medel vid årets början	**1 030 112**	**1 169 849**
Likvida medel vid årets slut	**1 295 981**	**1 030 112**

Dokument-ID 20221155575756033173 Signerat CS, JO, HÅ, PH, OR

ank=20260713:20260717051625

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Rättelse sker under 2025 gällande mark som legat i byggnad är nu separerad och bristande jämförbarhet och effekten av rättelsen syns i noten 8.

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2055 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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

ank=20260713:20260717051163

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	685 656	571 356
Hyror garage och parkeringsplatser	28 800	28 800
Övriga primära intäkter	-2	9 854
Summa Bruttoomsättning	**714 454**	**610 010**
Hyresbortfall	0	-1 200
Summa	**0**	**-1 200**
Summa Nettoomsättning	**714 454**	**608 810**

I årsavgiften ingår värme, vatten och el.

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-59 710	-70 243
Snö och halk-bekämpning	-15 842	-22 023
Reparationer	-25 359	-4 675
Planerat underhåll	-117 362	0
El	-32 283	-28 142
Uppvärmning	-156 798	-166 657
Vatten	-30 960	-26 903
Sophämtning	-15 175	-12 645
Fastighetsförsäkring	-22 531	-19 920
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-15 516	-14 670
Summa Driftskostnader	**-491 536**	**-365 878**

Not 4 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	-1 448	-8 186
Extern revision (2024 -tillhör 16875 kr år 2023)	-13 250	-36 875
Föreningsverksamhet	-282	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 817	-8 048
Summa Övriga externa kostnader	**-18 798**	**-53 108**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-2 000	2 000
	Övriga arvoden	-4 000	-6 000
	Sociala avgifter	-811	-211
	Summa Personalkostnader	**-6 811**	**-4 211**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-81 505	-77 603
	Avskrivning på markanläggning	-6 245	-6 245
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-87 750**	**-83 849**

ank=20260713:20260717105164

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 526 081	4 451 130
	Ingående anskaffningsvärde mark	255 000	255 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	68 721	68 721
	Årets investeringar, Energioptimering, VVS	391 944	74 951
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**5 241 746**	**4 849 802**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 091 298	-2 007 449
	Årets avskrivningar	-87 750	-83 849
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 179 048**	**-2 091 298**
	Utgående redovisat värde	**3 062 698**	**2 758 504**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	6 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 514 000	1 354 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**9 514 000**	**7 954 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	4 615 000	4 615 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**4 615 000**	**4 615 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	473 998	852 274
	Övriga fordringar	60 916	3 371
	Summa Övriga fordringar	**534 914**	**855 645**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 115	25 450
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**29 115**	**25 450**

Dokument-ID 092221155575756033173 Signerat CS, JO, HZ, PH, OR

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	827 762	180 202
	Bankkonto 8	-5 778	-2 364
	Summa Kassa och bank	**821 983**	**177 838**

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,15%		646 750	4 875
Stadshypotek	3,94%	2028-10-30	2 240 112	23 096
			2 886 862	**27 971**

Nästa års amortering av långfristig skuld	23 096
Lån som ska konverteras inom ett år	646 750
Kortfristig del	669 846

Not 12	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	1 359	513
	Summa Skatteskulder	**1 359**	**513**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	57 497	40 892
	Upplupna räntekostnader	14 468	18 521
	Övriga upplupna kostnader	54 000	55 200
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**125 965**	**114 613**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-15.
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.

ank=20260713:20260717105165

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 1, org.nr. 716413-4814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 1 för räkenskapsåret* 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ank=20260713:20260717705166

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Trädgårdsmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst samarbete med Scrive.

Carina Sjöblom
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:14:46

Jörgen Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:19:47

Helena Zwierz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:07:58

Patrik Hedlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:57:36

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:43:34

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Trädgårdsmästaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:43:14

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.