Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Steninge

769639-8697

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Steninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse
Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning
Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning
Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys
Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter
Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter
På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2022-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-20 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Sigtuna. Föreningens adresser är Lantbrukets Väg 1-3 i Märsta.

Fastigheten
Föreningens fastighet har beteckningen Steninge 1:71 i Sigtuna.

Fastigheten färdigställdes under 2022, inflyttning skedde i december 2022. Föreningens totala boyta är 2 260 m² och föreningens totalareal är 3 302 m². Föreningen består av 22 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning
Styrelsen har under året bestått av:

Maged Saleh	Ordförande (avgått 2025-06-17)
Björn Dannetun	Ordinarie ledamot (avgått 2025-06-17)
Ann Linderud	Ordinarie ledamot (avgått 2025-02-03)
Joe Gerges	Ordinarie ledamot (sittande)
Jörgen Sågman	Ordförande (tillträtt 2025-06-17)
Mikael Hedlöf	Ordinarie ledamot (tillträtt 2025-06-17)
Michael Komada	Ordinarie ledamot (tillträtt 2025-06-17)
Lina Saleh	Ordinarie ledamot (tillträtt 2025-06-17)
Cecilia Norlin	Suppleant (tillträtt 2025-06-17, avgått 2025-12-15)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten varav 8 möten andra halvåret.

Revisor
Advice Revision i Växjö AB, Helena Fälton Björkman

Valberedning
Valberedningen har bestått av Yusuf Isikli (avgått 2025-06-17), Mikael Hedlöf (avgått 2025-06-17) samt Vildan Gerges (tillträtt 2025-06-17) och Gabriel Kouri (tillträtt 2025-06-17).

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 15 samt 7 via fullmakter. Det gör att alla 22 lägenheter var representerade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	*År*	*Kommentar*
Garantibesiktning	2025	Åtgärdas under 2026

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	*År*	*Kommentar*
Underhållsplan	2026	En underhållsplan kommer upprättas

Årsavgifter
Det finns ingen beslutad avgiftshöjning för 2026.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 22
Överlåtelser under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Styrelsen har ordet

Vårt premieboende väcker uppmärksamhet med våra två stilfulla bostadshus i Steninge Slottsby. Vi har under året lagt ner tid och investeringar för att få ordning på våra gemensamma ytor runt våra hus. Vi har också satsat på att bygga upp en god granngemenskap med hjälp av städdagar och andra mötestillfällen.

Garantibesiktning av våra nybyggda fastigheter genomfördes under hösten med resultat att vi nu har vi allt dokumenterat och samlat för att få öppna punkter åtgärdade av byggherren med dess underentreprenörer. Detta arbete ska utföras under år 2026.

För att få en effektiv hantering av våra gemensamma gräsytor har föreningen investerat i två slinglösa robotgräsklippare samt försett våra två trapphus med varmvatten och avloppsho som ger oss en hållbar trapphusstädning.

Vår ekonomi är stabil och har utrymmen för att göra fortsatta investeringar. Detta för att göra vårt boende eftertraktat med god värdeutveckling samt hållbart för framtiden.

Styrelsen har under hösten arbetat med att uppdatera men framförallt ta fram ny dokumentation som ska ge medlemmar vägledning hur vår bostadsrättsförening ska fungera på bästa sätt.

Under år 2026 planerar vi för att föreningen ska investera i installation av laddinfrastruktur för billaddning till samtliga boendeparkeringar samt investera i plantering av slänt runt våra fastigheter.

Väsentliga händelser efter årsskiftet

Föreningen har bytt långivare som resulterat i lägre föreningsränta för vårt fastighetslån. Nya föreningsdokument gällande Välkomstbrev ny medlem, Trivselregler, Brandskyddspolicy, Tillstånd för ombyggnation samt Råd för bättre inomhusmiljö är publicerade för föreningens medlemmar.

Hälsningar
Styrelsen, Brf Trädgårdsstaden 2 i Steninge

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022** (6 mån)	**2021** (9 mån)
Nettoomsättning	2 285	2 212	1 752	61	0
Resultat efter finansiella poster	-494	59	125	-184	-89
Soliditet (%)	78,5	78,3	78,3	62,9	0,0
Likviditet (%)	4	238	103	312	2
Balansomslutning (tkr)	134 682	135 809	135 932	145 109	118 152
Eget kapital (tkr)	105 740	106 299	106 402	91 931	-89
Total låneskuld (tkr)	28 328	28 928	28 928	0	0
Underhållsfond (tkr)	146	55	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr/kvm)	796	743	551	514	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 535	12 800	12 800	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	398	56	0	0
Räntekänslighet (%)	15,7	14,3	23,2	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	166	171	201	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,7	56,0	61,2	84,7	0,0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 260 kvm bostäder
2022 avser förkortat räkenskapsår 2022-07-01 -- 2022-12-31
2021 avser förlängt räkenskapsår 2021-04-27 -- 2022-06-30

Upplysning vid förlust
Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott vilket framför allt beror på bokföringsmässiga avskrivningar. Föreningen har ett negativt kassaflöde vilket beror på en större lånearmortering om 600tkr samt en betalning av reavinstskatt till följd av försäljning av pantbrev tidigare år. Föreningen har även investerat i inventarier såsom två robotgräsklippare samt tillgång till varmvatten i respektive trapphus. Styrelsen ser löpande över föreningens kostnader för att säkerställa en stabil ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 550 000	55 400	-203 077	-103 109	**106 299 214**
Disposition av föregående års resultat:		90 400	-193 509	103 109	**0**
Årets resultat				-493 710	**-493 710**
Belopp vid årets utgång	**106 550 000**	**145 800**	**-396 586**	**-493 710**	**105 805 504**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-396 586
årets förlust	-493 710
	-890 296

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	90 400
i ny räkning överföres	-980 696
	-890 296

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 285 454	2 211 978
Övriga rörelseintäkter		1 500	785 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 286 954**	**2 996 978**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-452 126	-444 974
Övriga externa kostnader	4	-365 691	-232 578
Personalkostnader	5	-34 480	0
Avskrivningar		-1 005 281	-1 001 733
Summa rörelsekostnader		**-1 857 578**	**-1 679 285**
Rörelseresultat		**429 376**	**1 317 693**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-923 090	-1 259 092
Summa finansiella poster		**-923 086**	**-1 259 092**
Resultat efter finansiella poster		**-493 710**	**58 601**
Resultat före skatt		**-493 710**	**58 601**
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-161 710
Årets resultat		**-493 710**	**-103 109**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	133 424 534	134 426 267
Inventarier, verktyg och installationer	7	138 730	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**133 563 264**	**134 426 267**
Summa anläggningstillgångar		**133 563 264**	**134 426 267**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 021	200 778
Övriga fordringar		170 189	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 856	56 826
Summa kortfristiga fordringar		**273 066**	**257 682**
Kassa och bank			
Kassa och bank		913 071	1 125 457
Summa kassa och bank		**913 071**	**1 125 457**
Summa omsättningstillgångar		**1 186 137**	**1 383 139**
SUMMA TILLGÅNGAR		**134 749 401**	**135 809 406**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 550 000	106 550 000
Fond för yttre underhåll		145 800	55 400
Summa bundet eget kapital		**106 695 800**	**106 605 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-396 586	-203 077
Årets resultat		-493 710	-103 109
Summa fritt eget kapital		**-890 296**	**-306 186**
Summa eget kapital		**105 805 504**	**106 299 214**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	28 928 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**28 928 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 328 000	0
Förskott från kunder		7 174	1 924
Leverantörsskulder		222 137	155 734
Skatteskulder		161 710	161 710
Övriga skulder		33 365	33 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	191 511	229 459
Summa kortfristiga skulder		**28 943 897**	**582 192**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**134 749 401**	**135 809 406**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		429 375	1 317 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 005 281	1 001 733
Erhållen ränta		4	0
Erlagd ränta		-923 090	-1 176 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**511 570**	**1 142 744**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		152 620	42 955
Förändring av kortfristiga skulder		-134 298	-151 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**529 892**	**1 033 968**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-142 278	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-142 278**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	0
Förändring av övriga långfrisitga skulder		0	-111 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-600 000**	**-111 974**
Årets kassaflöde		**-212 386**	**921 994**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 125 457	203 463
Likvida medel vid årets slut		**913 071**	**1 125 457**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på inventarier sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Inventariernas livslängd bedöms vara 5 år. Avskrivningsprocenten blir då 20% per år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 799 319	1 679 388
Hyresintäkter p-platser	167 790	187 016
El	299 373	338 845
Övriga intäkter	18 974	6 730
	2 285 456	**2 211 979**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	261 106	288 107
Vatten och avlopp	113 748	97 709
Sophämtning	36 559	27 812
Fastighetsförsäkring	40 713	31 346
	452 126	**444 974**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparationer	40 316	9 400
Planerat underhåll	68 042	5 436
Förvaltningsavtal	50 432	120 328
Revisionskostnad	29 375	20 000
Konsultarvoden	82 998	16 566
Övriga kostnader	94 529	60 848
	365 692	**232 578**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode	29 400	0
Sociala kostnader	5 080	0
Totala personalkostnader	**34 480**	**0**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 428 000	135 428 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**135 428 000**	**135 428 000**
Ingående avskrivningar	-1 001 733	-1 001 733
Årets avskrivningar	-1 001 733	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 003 466**	**-1 001 733**
Utgående redovisat värde	**133 424 534**	**134 426 267**
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	9 400 000
	59 200 000	**30 000 000**
Bokfört värde byggnader	98 169 867	99 171 600
Bokfört värde mark	35 254 667	35 254 667
	133 424 534	**134 426 267**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	142 278	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**142 278**	**0**
Årets avskrivningar	-3 548	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 548**	**0**
Utgående redovisat värde	**138 730**	**0**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 580	40 152
Övriga förutbetalda kostnader	24 276	16 674
	64 856	**56 826**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Solifast finansiering *	2,899	2026-02-17	28 328 000
			28 328 000
Kortfristig del av långfristig skuld			28 328 000

* Bokas upp som kortfristig del av långfristig skuld då lånet vilkorsändras 2026. Lånet har skrivits om under 2026 med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 328 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	166 511	155 650
Övriga upplupna kostnader	25 000	73 808
	191 511	**229 458**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	**30 000 000**

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Sågman
Ordförande

Joe Gerges

Mikael Hedlöf

Michael Komada

Lina Saleh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Advice Revision i Växjö AB

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN 2 I STENINGE 769639-8697 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 16:11:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jörgen Sven Sågman

Jörgen Sågman
jorgensagman@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.117.83

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 16:12:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOE GEORGES GERGES

Joe Gerges
joesimperium@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.144.72

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 06:13:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Leif Hedlöf

Mikael Hedlöf
m.hedlof@icloud.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.64

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 07:12:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL KOMADA

Michael Komada
michael.komada@dagab.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.16.7

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 11:35:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA SALEH

Lina Saleh
lina.saleh-@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.64.7

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 11:55:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Helena Fälton Björkman
helena.bjorkman@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229