Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Trädgårdsstadens Lycka
Org nr: 769632-7985



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 092221155575759931 76 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trädgårdsstadens Lycka får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-19. Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är i nivå med föregående år. Föreningens intäkter har ökat efter avgiftshöjning men föreningens kostnader avseende värme, vatten och ränta har ökat jämfört med föregående år. Till största del beror den höjda kostnaden på höjda taxor för värme och vatten samt lån omsatta till högre ränta.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 188% till 170%.

I resultatet ingår avskrivningar med 561 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 264 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skövde-Gräsklipparen 11 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 20 radhus i två plan. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Lassagårdsgatan i Skövde.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carportparkeringar	20
Handikapparkeringar	2
Gästparkeringar	4
Uthyrda parkeringar	13

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Total tomtarea	9 480 m²
Total bostadsarea	2 200 m²

Årets taxeringsvärde	43 020 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 020 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Skövde Energi	El, Fjärrvärme
Bahnhof	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 21 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningen har under 2022 upprättat en underhållsplan. För de närmaste 6 åren uppgår underhållskostnaden till 1 372 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 229 tkr (104 kr/m2) Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (68 kr/m²). Styrelsen är medveten om att de behöver öka sin avsättning till underhållsfonden för att klara framtida underhåll och har budgeterat för högre avsättning 2026.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Kodlås på soprum	2021
Asfaltering av markytor	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Komplettering häckar	20 572

Planerat underhåll	År
Fasader	2028

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Östholm	Ordförande	2026
Michelle Hagman	Sekreterare	2027
Yvonne Andersson	Vice ordförande	2026
Kovan Noman	Ledamot	2027
Jessica Bäck Silfors	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madelén Skoglund	Suppleant	2026
Malte Svensson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Huvudansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andrea Manleitner	2026
Daniel Jansson	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen ändrade senast sina avgifter 2025-01-01 då de höjde avgiften med 5% samt höjde avgiften för vatten och värme.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2026-01-01 samt att höja avgiften för vatten.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)

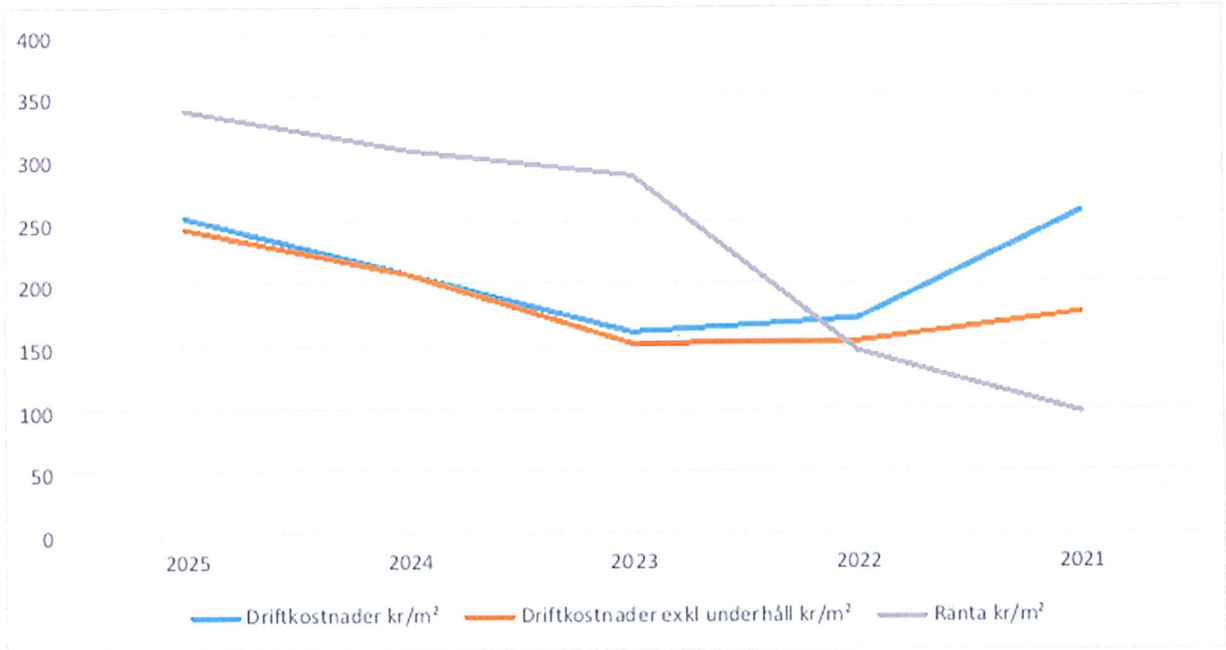
Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 785	1 605	1 441	1 326	1 292
Resultat efter finansiella poster*	−297	−307	−311	−143	−175
Soliditet %*	64	63	63	63	63
Likviditet %, inkl omförhandling lån	7	10	11	-	10
Likviditet %, exkl omförhandling lån	170	188	204	210	191
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	98	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	797	716	642	591	577
Driftkostnader kr/kvm	253	207	160	172	257
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	244	207	151	154	175
Energikostnad kr/kvm*	135	111	100	96	90
Underhållsfond kr/kvm	263	204	154	112	80
Reservering till underhållsfond kr/kvm	68	50	50	50	50
Sparande kr/kvm*	129	116	123	208	258
Ränta kr/kvm	338	306	286	145	96
Skuldsättning kr/kvm*	10 926	11 068	11 210	11 352	11 495
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 926	11 068	11 210	11 352	11 495
Räntekänslighet %*	13,7	15,4	17,5	19,2	19,9

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Föreningen visar under året ett negativt resultat. Ett negativt resultat är naturligt i en nybildad bostadsrättsförening då föreningen har stora avskrivnings- och lånekostnader. Under året har resultatet även påverkats negativt av att föreningens driftskostnader samt räntekostnader ökat kraftigt. Styrelsen arbetar löpande för att resultatet och kassaflödet i framtiden ska bli positivt. En åtgärd under året har varit höjning av årsavgiften och höjning av vatten- och värmeavgiften från och med 2025-01-01 samt ytterligare en höjning av årsavgiften och höjning av vattenavgiften från och med 2026-01-01. Föreningen har i dagsläget ett sparande som är i nivå med de framtida underhållsbehov som finns i underhållsplanen. Förlusten bedöms inte ha någon påverkan på föreningens framtida möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Document ID 092221155575759931176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Document ID 092221155575759931176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 600 000	448 275	−1 027 356	−307 002
Disposition enl. årsstämmobeslut			−307 002	307 002
Reservering underhållsfond		150 000	−150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−20 572	20 572	
Årets resultat				−297 428
Vid årets slut	**43 600 000**	**577 703**	**−1 463 786**	**−297 428**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 334 357
Årets resultat	−297 428
Årets fondreservering enligt stadgarna	−150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 572
Summa	**−1 761 213**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 761 213**

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

Document ID 092221155575759931 76 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 785 399	1 605 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 515	60
Summa rörelseintäkter		**1 790 914**	**1 605 217**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−556 368	−455 734
Övriga externa kostnader	Not 5	−188 832	−172 653
Personalkostnader		−51 294	−52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	−561 400	−561 400
Summa rörelsekostnader		**−1 357 894**	**−1 242 355**
Rörelseresultat		**433 020**	**362 862**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 435	1 918
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 333	628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	−743 216	−672 409
Summa finansiella poster		**−730 447**	**−669 864**
Resultat efter finansiella poster		**−297 428**	**−307 002**
Årets resultat		**−297 428**	**−307 002**

Document ID 092221155575759931176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 669 850	66 231 250
Summa materiella anläggningstillgångar		**65 669 850**	**66 231 250**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**30 000**	**30 000**
Summa anläggningstillgångar		**65 699 850**	**66 261 250**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 040	3 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	90 590	78 225
Summa kortfristiga fordringar		**93 630**	**81 229**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering		603 515	0
Summa kortfristiga placeringar		**603 515**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		379 340	967 741
Summa kassa och bank		**379 340**	**967 741**
Summa omsättningstillgångar		**1 076 485**	**1 048 970**
Summa tillgångar		**66 776 335**	**67 310 220**

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 600 000	43 600 000
Fond för yttre underhåll		577 703	448 275
Summa bundet eget kapital		**44 177 703**	**44 048 275**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 463 785	−1 027 356
Årets resultat		−297 428	−307 002
Summa fritt eget kapital		**−1 761 213**	**−1 334 357**
Summa eget kapital		**42 416 490**	**42 713 918**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 906 757	13 672 670
Summa långfristiga skulder		**8 906 757**	**13 672 670**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	15 131 106	10 677 713
Leverantörsskulder		74 244	55 910
Övriga skulder		23 294	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	224 444	165 442
Summa kortfristiga skulder		**15 452 817**	**10 923 633**
Summa eget kapital och skulder		**66 776 335**	**67 310 220**

Document ID 092221155575759931176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	433 020	362 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 400	561 400
Utdelningar	3 435	1 918
	997 855	**926 180**
Erhållen ränta	85	628
Erlagd ränta	−744 434	−673 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**253 506**	**253 447**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−3 152	−48 782
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	77 280	29 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**327 634**	**233 781**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−312 520	−312 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−312 520**	**−312 520**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	**15 114**	**−78 739**
Likvida medel vid årets början	967 741	1 046 480
Likvida medel vid årets slut	982 855	967 741
Kassa och Bank BR	982 855	967 741

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155575759931176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 414 800	1 347 360
Hyror, p-platser	32 130	30 960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−6 228	−8 600
Bränsleavgifter, bostäder	174 960	130 080
Vattenavgifter	100 080	77 040
Kabel-tv-avgifter	62 910	21 600
Övriga ersättningar	6 747	6 720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−3
Summa nettoomsättning	**1 785 399**	**1 605 157**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	60
Försäkringsersättningar	5 275	0
Summa övriga rörelseintäkter	**5 515**	**60**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−20 572	0
Reparationer	−49 190	−53 007
Försäkringspremier	−32 450	−29 505
Kabel- och digital-TV	−64 221	−21 313
Återbäring från Riksbyggen	500	100
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−6 720
Förbrukningsinventarier	−19 356	−21 325
Vatten	−112 429	−88 519
Fastighetsel	−12 276	−11 178
Uppvärmning	−171 547	−144 846
Sophantering och återvinning	−68 520	−70 170
Förvaltningsarvode utöver avtal	−6 306	−9 250
Summa driftskostnader	**−556 368**	**−455 734**

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	−140 475	−135 134
Arvode, yrkesrevisorer	−26 823	−22 509
Övriga förvaltningskostnader	−8 034	−7 089
Kreditupplysningar	−300	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 174	−573
Medlems- och föreningsavgifter	−1 220	−1 220
Konsultarvoden	−2 463	−3 563
Bankkostnader	−3 344	−2 566
Summa övriga externa kostnader	**−188 832**	**−172 653**

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−561 400	−561 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−561 400**	**−561 400**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−743 216	−672 409
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−743 216**	**−672 409**

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 140 000	56 140 000
Mark	13 600 000	13 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**69 740 000**	**69 740 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 508 750	−2 947 350
	−3 508 750	**−2 947 350**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−561 400	−561 400
	−561 400	**−561 400**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 070 150**	**−3 508 750**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**65 669 850**	**66 231 250**
Varav		
Byggnader	52 069 850	52 632 250
Mark	13 600 000	13 600 000
Totalt taxeringsvärde	**43 020 000**	**43 020 000**
Varav byggnader	*37 020 000*	*37 020 000*
Varav mark	*6 000 000*	*6 000 000*

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
60 andelar i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	30 000	30 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**30 000**	**30 000**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 248	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 566	32 450
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 119	35 119
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 657	10 657
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**90 590**	**78 225**

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 037 863	24 350 383
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−312 520	−312 520
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−14 818 586	−10 365 193
Långfristig skuld vid årets slut	**8 906 757**	**13 672 670**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,08%	2026-09-28	4 661 737,00	0,00	104 172,00	4 557 565,00
SEB	2,71%	2026-09-28	10 365 193,00	0,00	0,00	10 365 193,00
SEB	2,75%	2027-09-28	9 323 453,00	0,00	208 348,00	9 115 105,00
Summa			**24 350 383,00**	**0,00**	**312 520,00**	**24 037 863,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 312 520 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 250 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 475 263 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 227	4 445
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 833
Upplupna elkostnader	1 266	1 373
Upplupna vattenavgifter	28 855	22 055
Upplupna värmekostnader	20 744	17 234
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 500
Upplupna styrelsearvoden	0	6 160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 352	80 841
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**224 444**	**165 442**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	26 240 000	26 240 000

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas det datum som framkommer av min elektroniska signatur.

Magnus Östholm

Michelle Hagman

Yvonne Andersson

Kovan Noman

Jessica Bäck Silfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsstadens Lycka **Org.nr 769632-7985**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsstadens Lycka för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på 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
Vårt 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: RGR96-P1XRF-Q2KXN-1SRK3-RR3GA-672IP

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 Brf Trädgårdsstadens Lycka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: RGR96-P1XRF-Q2KXN-1SRK3-RR3GA-672IP

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM
Auktoriserad revisor
Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0
IP: 37.123.xxx.xxx
2026-04-23 07:04:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: RGR96-P1XRF-Q2KXN-1SRK3-RR3GA-672IP

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Document ID 09222115557575993176 Signed JBS, MÖ, YA, KN, MH, LE

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Verification

Document ID 09222115557575993176

Document

Årsredovisning 2025
Main document
22 pages
Initiated on 2026-04-21 13:39:34 CEST (+0200) by Jessica Bäck Silfors (JBS)
Finalised on 2026-04-23 09:04:55 CEST (+0200)

Signatories

Jessica Bäck Silfors (JBS) jessica.backsilfors@riksbyggen.se Signed 2026-04-21 13:45:47 CEST (+0200)	**Magnus Östholm (MÖ)** magnus.ostholm@skovdeenergi.se Signed 2026-04-22 08:25:40 CEST (+0200)
Yvonne Andersson (YA) yvonne_and@hotmail.com Signed 2026-04-22 07:38:27 CEST (+0200)	**Kovan Noman (KN)** kovan.noman@gmail.com Signed 2026-04-22 14:50:02 CEST (+0200)
Michelle Hagman (MH) hagman.michelle@outlook.com Signed 2026-04-21 13:43:38 CEST (+0200)	**Louise Eksröm (LE)** RevisorsCentrum i Skövde AB louise.ekstrom@revisorscentrum.se Signed 2026-04-23 09:04:55 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Brf Trädgårdsstadens Lycka

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Trädgårdsstadens Lycka i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet