Årsredovisning 2025
Brf Trädgårdsstaden 2

769630-4570

BJdV-e86bl-HJgO4ZgUaWx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 14**

BJdV-e86bl-HJgO4ZgUaWx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

BJdV-e86bl-HJgO4ZgUaWx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2016-10-27 Frestaby 2 Hanson AB, org.nr. 559058–8124 som ägde fastigheterna Upplands Väsby Frestaby 1:503 och 1:504. Frestaby 2 Hanson AB överlät 2016-10-28 fastigheterna till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättföreningen låter sälja fastigheten. Bostadsrättsföreningen avyttrade Frestaby 2 Hanson AB 2016-12-05.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Frestaby 1:503	2016	Upplands Väsby
Frestaby 1:504	2016	Upplands Väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Värdeår är 2018 för Frestaby 1:503 och 2017 för Frestaby 1:504.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 3 024 kvm.

Lägenhetsfördelning
24 st 5 rum och kök.

Styrelsens sammansättning

Sebbo Mailyan	Ordförande
Anahita Gogani	Styrelseledamot
Francisco Conejeros Carvajal	Styrelseledamot

BJdV-e86bl-HJgO4ZgUaWx

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Elinstallationer ITA Elteknik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 944 097	1 866 017	1 683 342	1 272 055
Resultat efter fin. poster	-708 221	-1 070 256	-944 319	-386 837
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	302 400	302 400	302 400	302 400
Taxeringsvärde	76 272 000	76 272 000	68 880 000	68 880 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	612	552	410
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	99,3	99,2	97,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 705	12 802	12 802	12 819
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 705	12 802	12 802	12 819
Sparande / kvm totalyta, kr	118	-2	40	224
Energikostnad / kvm totalyta, kr	52	44	37	7
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	3,96	3,29	1,06
Räntekänslighet (%)	19,94	20,90	23,19	31,30

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 152 752 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 356 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75 360 000	-	-	75 360 000
Upplåtelseavgifter	18 840 000	-	-	18 840 000
Fond, yttre underhåll	302 400	-	-	302 400
Balanserat resultat	-3 352 308	-1 070 256	-	-4 422 564
Årets resultat	-1 070 256	1 070 256	-708 221	-708 221
Eget kapital	**90 079 836**	**0**	**-708 221**	**89 371 614**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 422 564
Årets resultat	-708 221
Totalt	**-5 130 786**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-5 130 786
	-5 130 786

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 944 097	1 866 017
Övriga rörelseintäkter		-2	-1
Summa rörelseintäkter		**1 944 095**	**1 866 016**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-252 447	-219 014
Övriga externa kostnader	7	-107 743	-80 726
Personalkostnader	8	-59 138	-39 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 088	-1 064 088
Summa rörelsekostnader		**-1 483 416**	**-1 403 252**
RÖRELSERESULTAT		**460 679**	**462 764**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 925	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 231 826	-1 533 053
Summa finansiella poster		**-1 168 901**	**-1 533 020**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-708 221**	**-1 070 256**
ÅRETS RESULTAT		**-708 221**	**-1 070 256**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	125 574 972	126 639 060
Summa materiella anläggningstillgångar		**125 574 972**	**126 639 060**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**125 574 972**	**126 639 060**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 790	5 990
Övriga fordringar	11	12 757	9 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	100 906	91 203
Summa kortfristiga fordringar		**126 453**	**106 976**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 322 927	2 230 551
Summa kassa och bank		**2 322 927**	**2 230 551**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 449 380**	**2 337 527**
SUMMA TILLGÅNGAR		**128 024 352**	**128 976 587**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 200 000	94 200 000
Fond för yttre underhåll		302 400	302 400
Summa bundet eget kapital		**94 502 400**	**94 502 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 422 564	-3 352 308
Årets resultat		-708 221	-1 070 256
Summa fritt eget kapital		**-5 130 786**	**-4 422 564**
SUMMA EGET KAPITAL		**89 371 614**	**90 079 836**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	38 030 975	0
Summa långfristiga skulder		**38 030 975**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	390 000	38 713 475
Leverantörsskulder		47 544	4 780
Övriga kortfristiga skulder		-2 388	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	186 607	178 496
Summa kortfristiga skulder		**621 763**	**38 896 751**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**128 024 352**	**128 976 587**

BJdV-e86bl-HJgO4ZgUaWx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**460 679**	**462 764**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 064 088	1 064 088
	1 524 767	**1 526 852**
Erhållen ränta	62 925	33
Erlagd ränta	-1 232 957	-1 537 312
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**354 736**	**-10 427**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 477	-13 473
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 618	478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**384 876**	**-23 422**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	38 713 475	0
Amortering av lån	-39 005 975	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-292 500**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**92 376**	**-23 422**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 230 551**	**2 253 973**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 322 927**	**2 230 551**

BJdV-e86bl-HJgO4ZgUaWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 773 720	1 725 120
Vatten	158 227	132 488
Övriga intäkter	12 148	8 408
Summa	**1 944 095**	**1 866 016**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	7 422	0
Summa	**7 422**	**0**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	37 184	43 417
Summa	**37 184**	**43 417**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	158 339	132 476
Summa	**158 339**	**132 476**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 502	43 121
Summa	**49 502**	**43 121**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 755	2 297
Övriga förvaltningskostnader	31 236	21 181
Revisionsarvoden	30 000	23 744
Ekonomisk förvaltning	34 752	33 504
Summa	**107 743**	**80 726**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	30 000
Sociala avgifter	14 138	9 424
Summa	**59 138**	**39 424**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 231 826	1 533 053
Summa	**1 231 826**	**1 533 053**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 560 000	133 560 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**133 560 000**	**133 560 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 920 940	-5 856 852
Årets avskrivning	-1 064 088	-1 064 088
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 985 028**	**-6 920 940**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**125 574 972**	**126 639 060**
I utgående restvärde ingår mark med	*27 151 400*	*27 151 400*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 096 000	45 096 000
Taxeringsvärde mark	31 176 000	31 176 000
Summa	**76 272 000**	**76 272 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 659	1 638
Skattefordringar	9 508	8 145
Övriga fordringar	1 590	0
Summa	**12 757**	**9 783**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 226	37 338
Försäkringspremier	47 576	45 177
Förvaltning	9 104	8 688
Summa	**100 906**	**91 203**

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2027-03-31	2,93 %	38 420 975	38 713 475
Summa			**38 420 975**	**38 713 475**
Varav kortfristig del			390 000	38 713 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 470 975 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	3 127	4 258
Förutbetalda avgifter/hyror	153 480	144 238
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	**186 607**	**178 496**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 600 000	41 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Upplands Väsby

Anahita Gogani
Styrelseledamot

Francisco Conejeros Carvajal
Styrelseledamot

Sebbo Mailyan
Ordförande

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

SEALED BY Verified BJDV-E86BL-HJGO4ZGUAWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 12:33

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 22.04.2026 08:56

DOCUMENT ID:
HJgO4ZgUaWx

ENVELOPE ID:
BJdV-e86bl-HJgO4ZgUaWx

DOCUMENT NAME:
Brf Trädgårdsstaden 2, 769630-4570 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
16 pages

SHA-512:
9db4e07ece598dda5401f5cde1da034f8ae40df5e55551edf2df72d6a62f05783e0bf72dc1e5255463b8f944d77b9a8a4cb7ba8cfccec4ff86bd7306291ea15d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **FRANCISCO CONEJEROS CARVAJAL**	**Signed**	**22.04.2026 09:22**	**eID**	**Swedish BankID**
franciscojavier1212@hotmail.com	Authenticated	22.04.2026 09:21	Low	IP: 90.129.194.50
2. **Sebbo Mailyan**	**Signed**	**27.04.2026 11:57**	**eID**	**Swedish BankID**
sebbo.mailyan@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 17:37	Low	IP: 176.10.144.194
3. **ANAHITA GOGANI**	**Signed**	**27.04.2026 12:02**	**eID**	**Swedish BankID**
tradgardsstaden2@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 11:58	Low	IP: 87.251.203.225
4. **MATS LEHTIPALO**	**Signed**	**27.04.2026 12:33**	**eID**	**Swedish BankID**
mats@adeco.a.se	Authenticated	27.04.2026 12:33	Low	IP: 85.231.51.123

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsstaden 2
Org.nr. 769630-4570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden 2 för år 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 Standard 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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:

BydNWxI6Ze-rJ_NZI86bx

• 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.

BydNWxI6Ze-rJ_NZI86bx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsstaden 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

BydNWxI6Ze-rJ_NZI86bx

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

BydNWxI6Ze-rJ_NZI86bx

SEALED BY Verified BYDNWXI6ZE-RJ_NZL86BX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 12:34

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 22.04.2026 08:56

DOCUMENT ID:
rJ_NZl86bx

ENVELOPE ID:
BydNWxI6Ze-rJ_NZl86bx

DOCUMENT NAME:
trädgård rb25.pdf
4 pages

SHA-512:
e507cb212ca107f9a6e8d8b14997801463854243344bd83b3a02217307f5820d79f0b794aa286214e5b8acee90d9ad5b1a9c740c0b6b07b3239d769b97248d2d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	27.04.2026 12:34	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	27.04.2026 12:33	Low	IP: 85.231.51.123

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed