



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövräfsan 2	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 470 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 470 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Sellfors	Ordförande
Sherin-Evelina Sabet	Sekreterare
Jari Kalle Nurmio	Ledamot
Lars Christofer Svensson	Ledamot
Joel Alexander Airaksinen Ahlsén	Suppleant
Nathalie Wallin	Suppleant
Pirjo Irmeli Katisko	Suppleant

Valberedning

Emma Sunnerskog (sammankallande)

Marianne Sundström

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Karin Hammarberg Revisor Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Målning träpanel gårdshus
- 2023 ● OVK Besiktning - Utförd av Gunnar Karlsen Sverige AB, ej godkänt efter kontroll. Åtgärd planeras under 2024. Nästa OVK 2029
- 2025 ● OVK Besiktning - Utförd av Gunnar Karlsen Sverige AB, godkänt efter kontroll och nästa besiktning görs i november 2023

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte filter i ventilationssystemet och lägenheter
- Besiktning rökluckor
- Reparation staket
- Målning skador entrè och trapphus

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Johannelund-Lövsta Allé Samf.
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Eldistributör	Ellevio AB
Elleverantör	Eon AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret AB
Fiberansvarig Tv/bredband	Telia AB
Hemsida och email	One.com
Hissbesiktning	Kiva AB
Hissunderhåll	Kone AB
Snöskottning och sandning	Klottrets Fiende AB
Trappstädning	Städpoolen AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vattenleverantör	Stockholm Vatten & Avfall AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Johannelund Lövsta Allè samfällighet, med en andel på 6.7%.
Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, sophantering och lekpark inom området.

Övrig verksamhetsinformation

Två trevliga städdagar med bl.a. korvgrillning m.m genomfördes med bra uppslutning. Det är viktigt för föreningen att boende närvarar och ser till att området sköts. Föreningen har ingen trädgårdsskötare.
Brandinformation har uppdaterats med anslagstavla i båda fastigheternas entréer.
Enligt föreningens Trivselregler ska det vara helt fritt från barnvagnar, cyklar, mattor mm i trapphusen.
Föreningens Trivselregler och Informationsblad mm finns att läsa på föreningens hemsida,
<https://tradgardsmastaren.org>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förening har räntesparkonto i Handelsbanken under året med ränteavkastning.
Föreningen har tre lån varav två är ettårigt rörligt med 3 månaders ränteändringsdag och ett lån är med fast ränta t.o.m. 2027.
Föreningen har god likviditet.

Förändringar i avtal

Avtalet med Städpoolen AB förlängdes ett år.
Avtalet med Klottrets Fiende AB gällande snöröjning och halkbekämpning förlängdes ett år.
Avtalet med Elis Textil AB gällande entrémattor förlängdes med ett år.
Avtal med Securitas har tecknats gällande viss jourhantering.

Övriga uppgifter

Sopsortering
Från och med första januari 2024 är det enligt lag obligatoriskt i hela Sverige att sortera ut matavfall från hushåll och verksamheter. Kassuner för matavfall finns i området. Kassunerna är försedda med lås.
Alla i föreningen har tilldelats en nyckel. Saknar man nyckel kontaktar man styrelsen.
<https://www.sopor.nu/nyheter/kaenner-du-till-den-nya-lagen/>

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 516 801	-	2 174 867	2 113 462
Resultat efter fin. poster	-623 742	-103 494	-61 923	132 090
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	64 276	61 750	61 750	75 138
Taxeringsvärde	74 800 000	72 400 000	72 400 000	72 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	952	934	870	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	99,4	96,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 425	10 628	10 709	10 789
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 425	10 628	10 709	10 789
Sparande / kvm totalyta, kr	265	173	192	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	65	107	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	106	90	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	14	48	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	185	245	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,80	1,89	1,41
Räntekänslighet (%)	10,95	11,37	12,31	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Information till negativt resultat

Föreningens redovisade resultat för året visar ett underskott. Det är viktigt att understryka att detta inte beror på en försämrad ekonomi i verksamheten, utan är en direkt följd av de redovisningsprinciper som gäller enligt K3-regelverket som föreningen har skyldighet att införa gällande 2025 års årsredovisning.

K3 innebär att föreningen måste kostnadsföra avskrivningar på byggnader och större komponenter (t.ex. tak, fasad, installationer) enligt en fastställd avskrivningsplan. Dessa avskrivningar är bokföringsmässiga och påverkar resultatet, men innebär inga faktiska utbetalningar under året.

Det negativa resultatet speglar därför främst redovisningstekniska avskrivningar, inte ett kassaflödesproblem. Föreningens likviditet och löpande ekonomi är fortsatt stabil, och styrelsen följer utvecklingen noggrant för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

För att framöver få positivt resultat måste månadsavgifterna ökas succesivt. Besparande åtgärder kommer att ses över under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	40 000 000	-	-	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	-	-	24 180 000
Fond, yttre underhåll	61 750	-59 224	61 750	64 276
Balanserat resultat	221 007	-44 270	-61 750	114 987
Årets resultat	-103 494	103 494	-623 742	-623 742
Eget kapital	64 359 263	0	-623 742	63 735 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	176 737
Årets resultat	-623 742
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 750
Totalt	-508 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-508 756

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	2 516 800	2 321 698
Övriga rörelseintäkter	3	16 576	0
Summa rörelseintäkter		2 533 377	2 321 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 005 949	-978 068
Övriga externa kostnader	9	-118 597	-120 813
Personalkostnader	10	-151 698	-140 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 278 012	-472 752
Summa rörelsekostnader		-2 554 256	-1 712 193
RÖRELSERESULTAT		-20 880	609 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 391	34 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-629 254	-747 134
Summa finansiella poster		-602 863	-712 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-623 742	-103 494
ÅRETS RESULTAT		-623 742	-103 494

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	87 740 484	89 018 496
Summa materiella anläggningstillgångar		87 740 484	89 018 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 740 484	89 018 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 784	20 923
Övriga fordringar	13	1 164 656	1 028 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 816	48 804
Summa kortfristiga fordringar		1 236 256	1 098 542
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 032 254	1 009 125
Summa kassa och bank		1 032 254	1 009 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 268 510	2 107 667
SUMMA TILLGÅNGAR		90 008 994	91 126 163

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 180 000	64 180 000
Fond för yttre underhåll		64 276	61 750
Summa bundet eget kapital		64 244 276	64 241 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		114 987	221 007
Årets resultat		-623 742	-103 494
Summa ansamlad förlust		-508 756	117 513
SUMMA EGET KAPITAL		63 735 520	64 359 263
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 700 000	8 700 000
Summa långfristiga skulder		8 700 000	8 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 050 000	17 550 000
Leverantörsskulder		68 314	73 440
Övriga kortfristiga skulder		2 794	522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	452 366	442 939
Summa kortfristiga skulder		17 573 474	18 066 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 008 994	91 126 163

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 880	609 505
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 278 012	472 752
	1 257 132	1 082 257
Erhållen ränta	29 713	27 071
Erlagd ränta	-637 658	-731 337
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 188	377 991
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 243	-45 710
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 977	50 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	661 922	383 044
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	161 922	183 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 030 468	1 847 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 192 390	2 030 468

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,33 %
Yttertak	4,64 %
Fasader	3,09 %
Balkonger	2,32 %
Fönster	3,09 %
Stamledningar VA	2,32 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	4,64 %
Ventilation	4,64 %
El	2,32 %
Hissar	3,71 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 224 752	2 219 346
Samfällighetsavgift, ej moms	139 400	0
Bredband	126 192	84 128
Övriga serviceavgifter	0	1 750
Påminnelseavgift	660	420
Pantsättningsavgift	4 116	4 536
Överlåtelseavgift	5 806	4 299
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	11 677	7 170
Vidarefakturerade kostnader	4 198	0
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	2 516 800	2 321 698

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	4 540	0
Försäkringsersättning	12 036	0
Summa	16 576	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	54 888
Larm och bevakning	0	3 533
Städning enligt avtal	68 755	64 222
Besiktningar	4 198	0
Hissbesiktning	3 470	6 716
Brandskydd	3 889	3 719
Myndighetstillsyn	2 175	0
Gårdkostnader	0	750
Snöröjning/sandning	5 589	11 442
Serviceavtal	23 076	21 668
Mattvätt/Hyrmattor	13 622	13 756
Fordon	0	254
Förbrukningsmaterial	19 233	7 205
Summa	144 007	188 153

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 920	0
Tvättstuga	0	3 738
Trapphus/port/entr	23 736	0
Dörrar och lås/porttele	813	2 885
Värmeanläggning/undercentral	14 569	83 448
Ventilation	36 500	27 132
Elinstallationer	15 636	6 442
Hissar	2 864	1 000
Vattenskada	244	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-466
Summa	104 282	124 178

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	59 224
Summa	0	59 224

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	187 006	160 698
Uppvärmning	176 097	262 921
Vatten	137 405	-33 877
Sophämtning/renhållning	64 861	85 774
Summa	565 369	475 516

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 097	37 032
Kabel-TV	12 312	0
Bredband	128 882	93 965
Summa	192 291	130 997

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 282	6 214
Inkassokostnader	463	1 546
Revisionsarvoden extern revisor	15 463	18 125
Styrelseomkostnader	110	525
Fritids och trivselkostnader	812	0
Föreningskostnader	4 400	7 735
Förvaltningsarvode enl avtal	60 960	61 426
Överlåtelsekostnad	8 232	10 030
Pantsättningskostnad	6 174	6 020
Korttidsinventarier	4 821	983
Administration	4 012	3 443
Konsultkostnader	6 869	4 766
Summa	118 597	120 813

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Löner till kollektivanst	16 525	9 625
Lön - fastighetsskötare	0	1 300
Arbetsgivaravgifter	30 173	24 635
Summa	151 698	140 560

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	629 254	737 073
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	10 061
Summa	629 254	747 134

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 080 000	94 080 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 080 000	94 080 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 061 504	-4 588 752
Årets avskrivning	-1 278 012	-472 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 339 516	-5 061 504
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 740 484	89 018 496
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 520 000</i>	<i>23 520 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	18 400 000
Summa	74 800 000	72 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 520	4 992
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 480
Transaktionskonto	284 684	304 425
Borgo räntekonto	875 452	716 918
Summa	1 164 656	1 028 815

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 330	60
Förutbet försäkr premier	16 212	18 513
Förutbet kabel-TV	2 235	0
Förutbet bredband	21 297	23 167
Upplupna ränteintäkter	3 742	7 064
Summa	47 816	48 804

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,36 %	9 700 000	10 000 000
Swedbank	2027-03-25	1,05 %	8 700 000	8 700 000
Swedbank	2026-03-28	2,42 %	7 350 000	7 550 000
Summa			25 750 000	26 250 000
Varav kortfristig del			17 050 000	17 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 750 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	600	513
Uppl kostn el	18 329	15 559
Uppl kostnad Värme	19 208	26 780
Uppl kostn räntor	22 208	30 612
Uppl kostn vatten	34 760	31 483
Uppl kostnad Sophämtning	23 727	15 128
Uppl kostnad arvoden	104 344	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 785	30 352
Förutbet hyror/avgifter	196 405	195 912
Summa	452 366	442 939

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

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Alla cyklar ska märkas upp. Omärkta cyklar tas bort från cykelrum och cykelparkering utomhus. Ny Energideklaration ska genomföras. Underhållsplanen ska uppdateras. Stadgarna ska uppdateras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Stockholm

Jari Kalle Nurmio
Ledamot

Lars Christofer Svensson
Ledamot

Lars Sellfors
Ordförande

Sherin-Evelina Sabet
Sekreterare

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

Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Karin Hammarberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 11:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 16:39

DOCUMENT ID:

S1giGqVBhWg

ENVELOPE ID:

S1sMqVr2-l-S1giGqVBhWg

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgårdsmästaren Johannelund, 769624-9361 - Års redovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

bd9dd0e14186e0133485a156d0cec637bbae1834fb776
3277f9e04c523bdd3b3f2edba6e7ad05a2f189c332668b
d6fcdaa807db096f9d3fa30d02b6b6487ebb0

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. Jari Kalle Nurmio jastonu61@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:49 09.04.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.9.102
2. Lars Göran Sellfors cello@selfors.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:04 10.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.172.72
3. Sherin-Evelina Sabet sabetsherin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:21 14.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.99.86
4. LARS CHRISTOFER SVEN SSON larssasvensson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 14:20 14.04.2026 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.197
5. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:07 20.04.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.79.86

* 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 bolagsstämman i Brf Trädgårdsmästaren Johannelund

Org.nr 769624-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Trädgårdsmästaren Johannelunds finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Trädgårdsmästaren Johannelund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Trädgårdsmästaren Johannelund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Trädgårdsmästaren Johannelund 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 11:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 16:39

DOCUMENT ID:

ryszcNShbl

ENVELOPE ID:

SksfcNSn-x-ryszcNShbl

DOCUMENT NAME:

12-045 Brf Trädgårdsmästaren Johannelund 250101-25

1231.pdf

3 pages

SHA-512:

3c1bab6168b34d279e85b93fed67f96ae671d601494a02

7a530dfe27e4829f76002213971ccc1786f88b2b43972c

2bd8817a4b789b52339352be58e6da6445d1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg	Signed	20.04.2026 11:06	eID	Swedish BankID
karin@hammarbergs.se	Authenticated	20.04.2026 11:05	Low	IP: 94.254.79.86

* 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

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

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