

Årsredovisning 2025

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN I LUND

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGARNA

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

KORTFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.

DAGORDNING TILL ÅRSSTÄMMA 19 MAJ 2026

Dagordning

- § 1 Öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Godkännande av dagordning
- § 4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- § 5 Val av två (2) justerare (tillika rösträknare)
- § 6 Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd (vilka är närvarande, vilka fullmakter och poströster finns)
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter (valberedningens förslag; se bilaga)
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a) Ändring av stadgar första omgången: Förslag på tillägg till paragraf 36 på s 8:
Om dörrar eller fönster skadas på grund av inbrott eller annan yttre åverkan är det bostadsrättshavarens ansvar att åtgärda på egen försäkring och bekostnad

Tillägg/förtydligande paragraf 45 på s 8, punkt 3
3. Ändring av köksfläkt, vid byte av köksfläkt gäller följande för att kunna få godkännande från styrelsen: *fläkt skall vara likvärdig med Alliancefläkt av typ villa, köksfläkt skall besiktas för funktion*
 - b) Laddstolpar
- § 18 Avslutande

Väl mött
/styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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 en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Lund.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Hagtornen 16 vilken innehåller 58 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler och 33 parkeringsplatser samt Råby 18:37 med parkeringsplatser. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 19 maj 2025:

Johan Perup	ordförande	Vald till stämman 2026
Tony Pålsson	vice ordförande	Vald till stämman 2026
Erik Wetterberg	sekreterare	Vald till stämman 2027
Anna Seeger Meriaux	ledamot	Vald till stämman 2026
Erik Mogard	ledamot	Vald till stämman 2026

Suppleanter har varit:

Gustav Nilsson	Vald till stämman 2027
Inga-Stina Johansson	Vald till stämman 2026
Annelie Holmer	Vald till stämman 2026

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Johan Perup, Tony Pålsson, Anna Seeger Meriaux och Erik Mogard, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Inga-Stina Johansson och Annelie Holmer.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor, Maria Green som föreningsvald revisor med Peter Frennhof som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Anders Örtegren och Mikael Lindahl.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2025.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd, förutom interna städare av tvättstugan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Climat 80.

Lägenhetsfördelning

20 st 2 r o k

31 st 3 r o k

7 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 4 362 kv och lokalytan är 319 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 77 st och vid årets slut 75 st.

Reparationer och underhåll

Slutförande av värmekulvertar.

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Inget större underhållsarbete planeras under året förutom målning av förrådsdörrar.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats 2022 och fortsatt uppdateras. Avsättning sker enligt underhållsplan, som dock räknas upp med index.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens avtal, bl a:

Leverantör

Kraftringen

Telge Energi

Kraftringen

VA-syd

Lunds renhållningsverk

Tele2

Götalands Fastighetsförvaltning

Skånsk trädgårdsservice

Anticimex

Länsförsäkringar

Spolarna

Climat80

Avseende

Elavtal, nät

Elavtal, elkraft

Fjärrvärme

Vatten

Renhållning

Kabel-TV, bredband och telefoni

Ekonomisk förvaltning

Snöröjning

Råttbek

Råttbekämpning

Fastighetsförsäkring (fullvärde) med bostadsrättstillägg

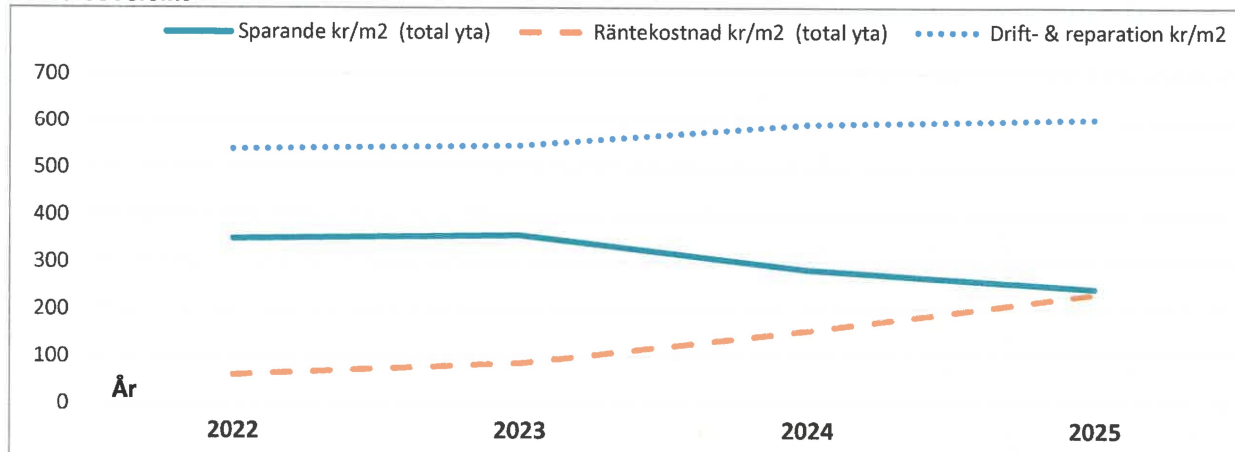
Felanmälan, jour, rondering

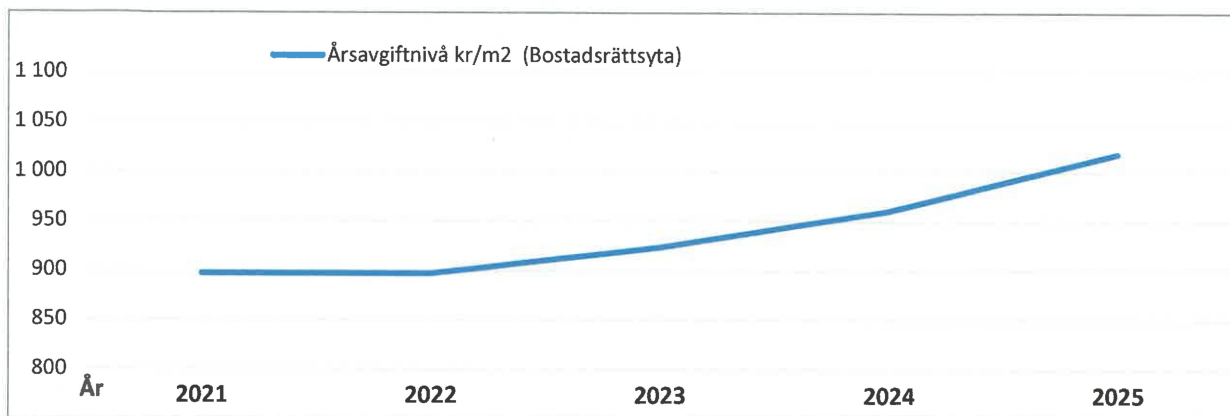
Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 6% under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3 %.

Flerårsöversikt





Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		5 161	4 886	4 703	4 556	4 493
Resultat		-276	147	222	252	602
Balansomslutning		48 785	44 942	37 986	38 132	
Soliditet		22%	25%	29%	28%	27%
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		1 018	961	924	897	897
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		86%	86%	86%	86%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		316	571	991	783	
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾		244	284	357	350	
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		105	102	98	131	
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		934	882	833	868	
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		603	592	548	540	
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾		296	270	242	252	
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		232	154	86	61	
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		7 959	6 852	5 620	5 681	
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		8 541	7 353	6 031	6 097	6 166
Lån / taxeringsvärde		27%	24%	20%	20%	21%
Räntekänslighet ⁴⁾		8,4%	7,7%	6,5%	6,8%	

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter		4 442	4 190	4 032	3 912
Övriga intäkter		720	695	671	644
Drift & personalkostnader		-2 948	-2 889	-2 674	-2 639
Räntor		-1 071	-668	-359	-279
Amortering	*	-333	-278	-218	-242
Avsättning framtida underhåll		-493	-478	-460	-613
SUMMA		316	571	991	783

* Senast årets amortering motsvarar: 0,9% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året resultat för året, även efter fondavsättningar framför allt pga ökade räntekostnader och avskrivningar. Föreningen har dock positiv avgiftstäckning, se ovan, och har höjt årsavgifterna.

Handwritten signature

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	3 313 000	4 126 948	3 432 776	147 100	11 019 824
Disposition			147 100	-147 100	0
Avsättning yttre fond		492 800	-492 800		0
Uttag yttre fond		-248 866	248 866		0
Årets resultat				-276 267	-276 267
Årets slut	3 313 000	4 370 882	3 335 942	-276 267	10 743 557

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	3 579 876,46
Årets resultat	-276 267,18
Avsättning till yttre underhållsfond	-492 800,00
Uttag ur yttre underhållsfond	248 866,00
Summa	3 059 675,28

Styrelsen föreslår att 3 059 675,28 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	5 161 363 <u>5 161 363</u>	4 885 527 <u>4 885 527</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-2 549 393	-2 437 029
Reparationer	3	-274 113	-334 938
Periodiskt underhåll	4	-248 866	-252 110
Personalkostnader	5	-124 836	-117 085
Avskrivningar	6	-1 169 829 <u>-4 367 037</u>	-928 816 <u>-4 069 978</u>
Rörelseresultat		794 326	815 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		14 906	53 206
Räntekostnader och liknande poster		-1 085 499 <u>-1 070 593</u>	-721 655 <u>-668 449</u>
Årets resultat		-276 267	147 100
Årets resultat enligt ovan		-276 267	147 100
Avsättning till fond för yttre underhåll		-492 800	-478 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		248 866	252 110
Resultat efter disposition av underhåll		-520 201	-79 190

m

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

47 827 082

37 074 088

Pågående arbeten

0

6 342 998

47 827 082

43 417 086

Summa anläggningstillgångar

47 827 082

43 417 086

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

0

1 000

Övriga kortfristiga fordringar

97 252

2 135

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

157 081

134 207

Summa kortfristiga fordringar

254 333

137 342

Kassa och bank

Kassa och bank

704 024

1 387 575

Summa kassa och bank

704 024

1 387 575

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**958 357****1 524 917****SUMMA TILLGÅNGAR****48 785 439****44 942 003****EGET KAPITAL OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

3 313 000

3 313 000

Yttre underhållsfond

4 370 882

4 126 948

7 683 882

7 439 948

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 335 942

3 432 776

Årets resultat

-276 267

147 100

3 059 675

3 579 876

Summa eget kapital

10 743 557

11 019 824

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

11 426 986

17 545 338

11 426 986

17 545 338

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

25 827 102

14 528 352

Leverantörsskulder

171 487

1 218 104

Skatteskulder

56 389

40 836

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

559 918

589 549

26 614 896

16 376 841

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**48 785 439****44 942 003**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	794 326	815 549
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	1 169 829	928 816
Erhållen ränta	14 906	53 206
Erlagd ränta	-1 085 499	-721 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	893 562	1 075 916
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-116 991	-1 114
Kortfristiga skulder - förändring	-1 060 695	1 042 693
	-1 177 686	1 041 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-284 124	2 117 495
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-11 922 823	-3 754 249
Pågående arbete	6 342 998	-6 342 998
	-5 579 825	-10 097 247
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	5 180 398	5 766 648
	5 180 398	5 766 648
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-399 427	-4 330 599
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-683 551	-2 213 104
Likvida medel vid årets början	1 387 575	3 600 679
Likvida medel vid årets slut	704 024	1 387 575

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 10 - 120 år

Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter 1,82%

Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		527 052	518 519
Hysesintäkter garage, p-plats mm		95 400	110 700
Intäkter TV, internet		38 280	38 280
Årsavgifter		4 441 818	4 190 394
El		10 248	10 248
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		16 878	9 019
Övriga intäkter		31 686	28 243
Rabatter		0	-19 876
		5 161 363	4 885 527

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-84 883	-81 992
Snöröjning		-10 623	-20 629
Elavgifter		-162 253	-136 156
Värme		-966 613	-894 697
Vatten		-258 508	-233 965
Renhållning		-145 488	-164 968
Fastighetsförsäkring		-93 226	-83 300
Brandskydd		-16 218	-15 331
TV och bredband		-163 985	-163 779
Fastighetsskatt		-442 342	-418 235
Förbrukningsinventar-/material		-12 229	-17 116
Administrativt förvaltningsavtal		-72 952	-70 552
Extern revisor		-17 063	-16 563
Överlåtelse- och pantkostnad		-16 006	-4 152
Övriga förvaltningskostnader		-65 886	-94 402
Övriga externa tjänster		-14 848	-14 922
Medlems- och föreningsavgifter		-6 270	-6 270
		-2 549 393	-2 437 029

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-2 277	0
Reparation lokaler		-16 997	-8 048
Reparation gemensamma utrymmen		-12 634	-15 695
Reparation installationer		-63 067	-43 311
Reparation byggnader		-5 036	-26 827
Reparation utvändigt		-32 096	-30 586
Serviceavtal		-142 007	-131 537
Underhåll av skador		0	-78 934
		-274 113	-334 938

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-248 866	-252 110
		<u>-248 866</u>	<u>-252 110</u>

Personalkostnader	Not 5		
Löner		-17 000	-17 000
Arvode styrelsen		-82 496	-74 998
Arvode egen revisor		-999	-999
Sociala och andra avgifter		-24 341	-24 088
		<u>-124 836</u>	<u>-117 085</u>

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader		-338 615	-338 615
Avskrivning på förbättringar		-742 393	-588 607
Avskrivning på markanläggning		-88 821	-1 594
		<u>-1 169 829</u>	<u>-928 816</u>

Byggnader och mark	Not 7					
	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		531 518	0	0	531 518	
Byggnader	Rak	59 705 654	-13 778 225	-1 081 008	44 846 421	1970 - 2089
Markanlägggn	Rak	3 881 745	-1 343 781	-88 821	2 449 143	2006 - 2064
Summa		64 118 917	-15 122 006	-1 169 829	47 827 082	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2025	År 2024
Vid årets början	51 664 576	47 910 327
Årets anskaffning	11 922 823	3 754 249
Ingående anskaffningsvärde mark	531 518	531 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 118 917	52 196 094
Ingående avskrivningar	-15 122 006	-14 193 190
Årets avskrivningar enligt plan	-1 169 829	-928 816
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-16 291 835	-15 122 006
Utgående redovisat värde	47 827 082	37 074 088

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	83 338 000	84 738 000
	Taxeringsvärde byggnader:	55 245 000	51 445 000
	Totalt taxeringsvärde:	138 583 000	136 183 000

Långfristiga skulder kreditinstitut	Not 8		
Långivare	Konverterings-datum	Ränte-sats	Skuld
			År 2025
Nordea	Rörligt	2,51%	5 925 000 kr
Nordea	Rörligt	2,54%	5 458 750 kr
Nordea	2026-07-15	0,82%	6 000 000 kr
SBAB	2027-05-19	3,88%	6 816 842 kr
SBAB	2027-11-17	3,20%	4 728 496 kr
Nordea	2026-02-19	2,51%	8 325 000 kr
	Snittränta	2,58%	37 254 088 kr
			32 073 690 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	333 352 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	35 587 328 kr

Långfristiga skulder	11 426 986 kr
Kortfristiga skulder	25 827 102 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Not 9

År 2025

År 2024

Upplupna räntekostnader

62 099

14 379

Upplupna kostnader

174 403

204 655

Förutbetalda hyresintäkter

323 416

370 515

559 918

589 549

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Not 10

Pantbrev i fastighet

38 934 000

33 637 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 16 / 4 2026

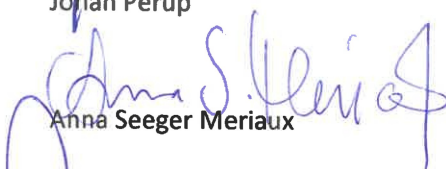
Lund

2026 - - 04 16


Johan Perup

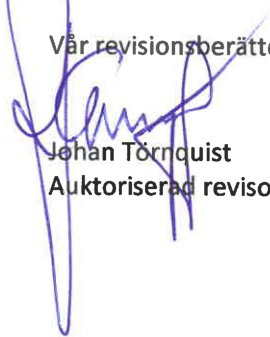

Tony Pålsson


Erik Wetterberg


Anna Seeger Meriaux


Erik Mogard

Vår revisionsberättelse har avgivits


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

2026 - - 04 - 16


Maria Green
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsstaden i Lund, org.nr 716407-1099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsstaden i Lund 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

N

- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Trädgårdsstaden i Lund för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kristianstad den 2026-04-16


Johan Görnquist
Auktoriserad revisor


Maria Green
Förtroendevald revisor