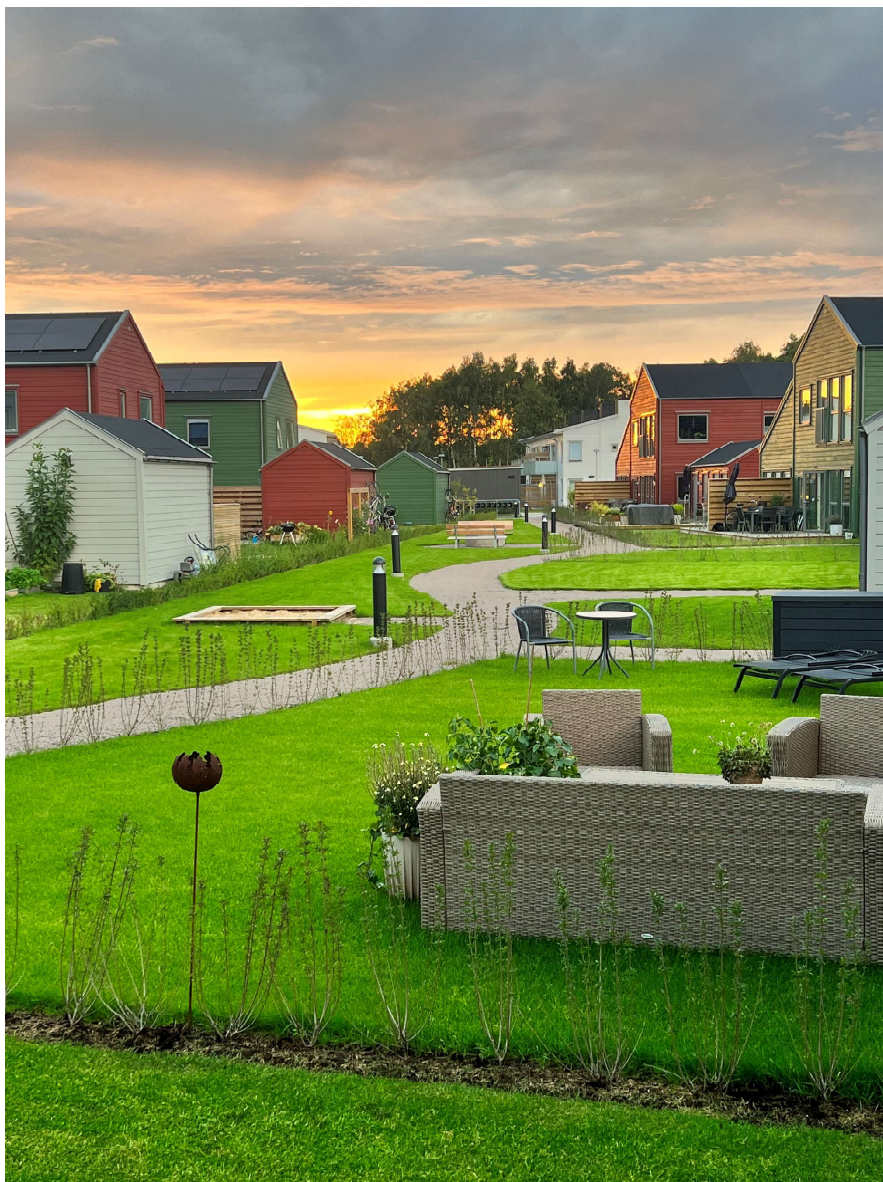


# Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Hedens Trädgård

769639-7590

Räkenskapsåret

2025



# Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

## Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen.

Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.

I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva "balansen" i balansräkningen.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

## Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten "**Skulder till kreditinstitut**" får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hedens Trädgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av fastighet och byggnader, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning.

Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för fastställande av årsavgifterna.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-06 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-11-25. Den ekonomiska planen registrerades 2021-12-07. Säte: Skåne län, Båstad kommun.

### Upplysningar i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

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

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Båstad- Hemmeslöv 10:210 och innehar således marken med äganderätt.

Föreningen har del i samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

### Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Hemmeslöv 10:210 med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter.

Adressen är Krikonslingan 2-4 A-F 6 A-E och 8 A-F på Hemmeslöv i Båstad.

Bostadsarean är 1233 kvm.

Lägenhetsfördelning	<u>1rok</u>	<u>2rok</u>
	8	16

### Föreningens andel i samfälligheter

Föreningen har del i samfällighet. 0,1 andelar i vägföreningen Hemmeslöv ga:20.

Avgiften är för närvarande 12000kr/år.

## Underhåll, underhållsplan

### Historiskt större underhåll/komponentutbyte

Sedan byggnationen 2023 har det inte skett något större underhåll/komponentutbyte

### Årets underhåll/komponentutbyte

Löpande underhåll av installationer, markytor och andra komponenter.

### Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte

Styrelsen följer underhållsplanen och utför kontinuerligt löpande och planerat underhåll.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter den övriga förvaltningen.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av BRF24 i enlighet med tecknat uppdragsavtal. *Kontakt: info@brf24.se*

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-31 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	Funktion	Vald till stämma
Ulf Dock	Ordförande	2026
Irène Schönström	Ledamot	2026
Helena Uhrberg	Ledamot	2026
Fredrik Lövgren	Ledamot	2026
Senada Hromadzic	Ledamot	2026
Fabian Persson	Ledamot	2026
Anders Raneke	Suppleant	2026
Irene Frisk	Suppleant	2026
<b>Övriga förtroendevalda</b>		
Jeanette Linde	Valberedning	2026
Fredrik Ekmark	Valberedning	2026
<b>Revisorer</b>		
Andreas Nilsson		
Revisionstjänst Falkenberg		

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% 2025-01-01.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Samtliga 24 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under 2025 har styrelsen haft 8 protokollförda styrelsemöten samt ett (1) konstituerande möte.

### Styrelsens ord

Efter en enhällig stämma i samband med årets föreningsstämma, 2025-05-31, samt vid extra föreningsstämma, 2025-10-26, beslutades att ändra föreningens stadgar §1 Föreningsnamn, samt anmäla namnbyte, vilket godkändes och registrerades av Bolagsverket, 2025-11-25. Föreningens nya namn är Bostadsrättsföreningen Hedens Trädgård.

Föreningsstämma genomfördes 2025-05-31, där innehavare från 14 av 24 lägenheter representerades.

En extrastämma där stadgeändring samt beslut om namnbyte på bostadsrättsföreningen var de enda punkterna, hölls 2025-10-26.

Det ekonomiska läget förbättrades under 2025 vilket ledde till en stabilisering av föreningens ekonomi, med budget i balans. Fortsatt höga räntekostnader och svårigheter att få varande långgivare att erbjuda bättre räntevillkor, ledde till att styrelsen beslutade att byta långgivare från Svenska Handelsbanken till SBAB till föreningens samtliga tre lån. Byte av långgivare planeras vid respektive låns förfallodatum då avtalade löptider går ut, vilket är 2026-01-30, 2026-03-18 samt 2028-01-30.

En extra amortering av föreningens lån gjordes med 50 000 SEK under 2025.

VA-avgiften i Båstads kommun höjs fr.o.m. 2026-01-01 med 3%. Styrelsen beslutade att denna höjning av månadsavgiften är den enda höjning som kommer ske fr.o.m. 2026-01-01 vilket motsvarar ca 15 SEK per lägenhet.

Föreningens underhållsplan löper fortsatt under 50 år. Medel avsätts månadsvis från och med den 1/12 025.

Ett serviceavtal till föreningens 24 värmepannor, upprättades med JS Energi, där bl.a. obligatorisk genomgång och service av samtliga pannor kommer utföras vartannat år.

Garantbesiktning (2-års besiktning) beslutades att genomföras till de lägenheter som fortfarande ägs av första-gångs medlem, s.k. upplåtelseavtal, trots att motpart för uppkomna brister saknas med tanke på byggentreprenör, JW Hus konkurs.

Föreningen har haft en gemensam städdag med skötsel av gemensamma utemiljöer. Häckplaneringar ut mot gatan, Krikonslingan, flyttades pga. felaktig placering före övertag av föreningen från JW Hus, då asfaltering av gatan var planerad av Båstad Kommun.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och överlåtelse har under året skett av en lägenhet, lgh 8C, 1102.

5 av lägenheterna har hyresgäster för långtidsuthyrning.

Styrelsen beslutade under året att en överlåtelseavgift om 2,5% samt pantsättningsavgift om 1% kommer tas ut av köparen vid överlåtelse av lägenheter.

### Styrelsen i Brf Hedens Trädgård

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rörelsens intäkter (tkr)	1 515	1 484	1 224
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 358	- 492	- 568
Soliditet	68,1%	68,1%	67,9%
Likviditet	102%	80%	73%
Taxeringsvärde (tkr)	36 600	31 800	17 296
Skuldsättning (tkr)	18 521	18 762	18 953
Amortering (tkr)	241	191	143
Yttre fond (tkr)	-	-	-
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	1 003	904	747
Årsavgift förändring	10,9%	21,2%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	1 136	1 051	840
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,4%	87,3%	84,6%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	15 023	15 216	15 374
Skuldsättning kr/kvm totalyta	15 023	15 216	15 374
Genomsnittlig skuldränta	3,83%	4,38%	2,70%
Räntekänslighet **	14,97%	16,83%	18,31%
Sparande (tkr) ***	296	110	22
Sparande kr/kvm total yta ***	240	89	18
Driftkostnad kr/kvm totalyta	291	272	227
Energikostnad kr/kvm totalyta	147	142	114

Ytuppgifter vid beräkning: 1232,80 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA).

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.

Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

\* I årsavgiften ingår vatten och avfall. Som pålägg tillkommer el och värme

\*\*Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

\*\*\* Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 480 000	0	-567 887	-492 106	<b>40 420 007</b>
Disposition av föregående års resultat			-492 106	492 106	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond 2025		442 475	-442 475		<b>0</b>
lanspråktagande från yttre fond		-34 483	34 483		<b>0</b>
Årets resultat				-357 500	<b>-357 500</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 480 000</b>	<b>407 992</b>	<b>-1 467 985</b>	<b>-357 500</b>	<b>40 062 507</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 467 985
årets förlust	-357 500
	<b>-1 825 485</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttrefond	-442 475
i ny räkning överföres	-1 383 010
	<b>-1 825 485</b>

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

**Upplysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen. Underskottet förklaras huvudsakligen av avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper enligt K3.

Resultatet i årsredovisningen är inte ensamt avgörande för bedömningen av föreningens ekonomiska ställning. En viktig indikator är föreningens sparande och dess förmåga att finansiera framtida underhåll av fastigheten och byggnaderna.

Föreningen bedriver ett långsiktigt och planerat underhåll enligt underhållsplan och strävar efter att successivt bygga upp medel för kommande underhållsåtgärder. Sparandet används även för amortering av föreningens lån.

Vid år med större underhållsbehov kan extern finansiering bli aktuell. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och anpassar vid behov avgiftsnivåerna utifrån ett långsiktigt perspektiv.

**Resultaträkning**

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 400 064	1 295 488
Övriga intäkter	3	115 000	188 466
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 515 064</b>	<b>1 483 954</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll/reparationer	4	-35 914	-17 399
Planerat underhåll	5	-34 483	-56 246
Driftkostnader	6	-358 783	-335 039
Fastighetsavgift/skatt	7	0	0
Personalkostnader och arvoden	8	4 435	-10 657
Avskrivning av anläggningstillgångar	9, 10	-734 035	-734 035
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 158 780</b>	<b>-1 153 376</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>356 284</b>	<b>330 578</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 784	-825 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-713 784</b>	<b>-822 684</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-357 500</b>	<b>-492 106</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-357 500</b>	<b>-492 106</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-357 500</b>	<b>-492 106</b>

Bostadsrättsföreningen Hedens Trädgård  
Org.nr 769639-7590

7 (15)

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

58 334 895

59 068 930

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**58 334 895**

**59 068 930**

**Summa anläggningstillgångar**

**58 334 895**

**59 068 930**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

38 840

35 129

**Summa kortfristiga fordringar**

**38 840**

**35 129**

*Kassa och bank*

456 863

269 338

**Summa omsättningstillgångar**

**495 703**

**304 467**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**58 830 598**

**59 373 397**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		41 480 000	41 480 000
Fond för yttre underhåll		407 992	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 887 992</b>	<b>41 480 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 467 985	-567 887
Årets resultat		-357 500	-492 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 825 485</b>	<b>-1 059 993</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 062 507</b>	<b>40 420 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	6 365 000	12 731 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 365 000</b>	<b>12 731 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 155 860	6 030 820
Leverantörsskulder		65 584	2 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	181 647	189 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 403 091</b>	<b>6 222 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 830 598</b>	<b>59 373 397</b>

**Kassaflödesanalys**

Not

2025-01-01  
-2025-12-312024-01-01  
-2024-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	356 284	330 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	734 035	734 035
Erhållen ränta	0	2 850
Erlagd ränta	-713 784	-825 534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>376 535</b>	<b>241 929</b>

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar	-3 711	32 329
Förändring av leverantörsskulder	63 311	-470
Förändring av kortfristiga skulder	-7 650	-199 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>428 485</b>	<b>74 744</b>

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån	-240 960	-190 960
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-240 960</b>	<b>-190 960</b>

**Årets kassaflöde****187 525**      **-91 216****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	269 338	360 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>456 863</b>	<b>269 338</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Lanspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

#### Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

#### Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 1.724 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Föreningens värdeår framgår av not Byggnader och mark. Fastighetsskatt uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Anläggningstillgångar, komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent uträngeras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

#### Underhåll och reparation

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	1 237 056	1 114 984
Vatten bostäder,	133 920	152 184
Avgift sophämtning	29 088	28 320
<b>Summa</b>	<b>1 400 064</b>	<b>1 295 488</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter, byggherre	115 005	188 465
<b>Summa</b>	<b>115 005</b>	<b>188 465</b>

**Not 4 Löpande underhåll/reparationer**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Uh/Rep bostäder, egen lgh	5 494	0
Uh/Rep gemensamma utrymme	0	297
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	0	2 134
Uh/Rep Installationer värme	22 020	0
Uh/Rep Installationer lås & larm	0	10 000
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	0	3 750
Uh/Rep Markytor	8 400	1 218
<b>Summa</b>	<b>35 914</b>	<b>17 399</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Upprättande av UH-plan	6 125	46 125
Planerat Uh/Rep Installationer VA/sanitet	0	10 121
Planerat Uh/Rep Markytor gräsytor	28 358	0
<b>Summa</b>	<b>34 483</b>	<b>56 246</b>

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

**Not 6 Driftkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ei	9 597	10 571
Vatten & avlopp	171 213	164 679
Avfallshantering	26 591	27 127
Avgift Eskilstorps och Hemmeslövs Vägförening	12 000	12 000
Fastighetsförsäkring	35 129	33 143
Ekonomisk förvaltning	32 570	31 500
Ersättningar till extern revisor	21 875	25 375
Administration	13 188	6 040
Föreningsstämma och årsredovisning	4 061	1 938
Föreningsverksamhet	559	1 280
Självrisk fastighetsförsäkring	29 400	0
Bolagsverket	2 600	800
Förbrukningsinventarier	0	8 635
Förbrukningsmaterial filter, vid driftskostnad	0	11 952
<b>Summa</b>	<b>358 783</b>	<b>335 040</b>

**Not 7 Fastighetsavgift/skatt**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kommunal fastighetsavgift	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2037.

**Not 8 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	4 435	-10 657
<b>Summa</b>	<b>4 435</b>	<b>-10 657</b>

Arvode enligt stämmobeslut.

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärden	56 212 000	56 212 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 212 000</b>	<b>56 212 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 468 070	-734 035
Årets avskrivningar	-734 035	-734 035
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 202 105</b>	<b>-1 468 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 009 895</b>	<b>54 743 930</b>
Bokfört värde byggnader	54 009 895	54 743 930
Bokfört värde mark	4 325 000	4 325 000
	<b>58 334 895</b>	<b>59 068 930</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 800 000
	<b>36 600 000</b>	<b>31 800 000</b>

Fastighetsbeteckning: Hemmeslöv 10:210. Värdeår: 2022

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Marken innehas med äganderätt

Brandförsäkringsvärde: fullvärde

**Not 10 Avskrivning byggnader komponentindelning**

<b>Komponent</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Bokfört restvärde</b>
Stomme/grund, 120 år t.o.m. 2142	187 373	21 922 680
Stomkomplettering, förening 80 år t.o.m. 2102	70 265	5 410 405
Stomkomplettering, medlem 80 år t.o.m. 2102	70 265	5 410 405
Värme, sanitet 80 år t.o.m. 2102	77 292	5 951 446
El, 40 år t.o.m. 2062	126 477	4 679 646
Fasad, 80 år t.o.m. 2102	42 159	3 246 243
Fönster, 80år t.o.m. 2102	35 133	2 705 203
Yttertak, 80 år t.o.m. 2102	35 133	2 705 203
Ventilation, 25 år t.o.m. 2047	89 939	1 978 662
<b>Summa</b>	<b>734 036</b>	<b>54 009 893</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	35 129
Förutbetald kostnad serviceavtal	38 840	0
<b>Summa</b>	<b>38 840</b>	<b>35 129</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,17	2026-01-30	6 030 820	240 960	5 789 860
Stadshypotek	2,90	2026-03-18	6 366 000	0	6 366 000
Stadshypotek	3,99	2028-01-30	6 365 000	0	6 365 000
			<b>18 761 820</b>	<b>240 960</b>	<b>18 520 860</b>

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 18 520 860 kr, varav 12 155 860 kr redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 190 960 kr.

**Not 13 Ställda säkerheter**

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 096 000	19 096 000
<b>Summa</b>	<b>19 096 000</b>	<b>19 096 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad, styrelsearvode	0	11 400
Upplupna räntekostnader	48 072	50 107
Övriga förutbetalda intäkter	111 576	105 790
Upplupen kostnad, revision	22 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>181 648</b>	<b>189 297</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften 2026 oförändrad jämfört med 2025.

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Dock  
Ordförande

Senada Hromadzic

Fredrik Lövgren

Fabian Persson

Iréne Schönström

Helena Uhrberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** ÅR 251231 version 260513.pdf  
**Checksumma:** f872a70ef7c640a8bedaac5b88f35c50fcf5fc958cb03eabce847a920f711ae6  
**Skickad:** 2026-05-13 kl 09:41

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** ULF DOCK  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-13 kl 13:22



**Digitalt signerad av:** Helena Elisabeth Uhrberg  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-13 kl 14:04



**Digitalt signerad av:** Iréne Eva Bernice Schönström  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-13 kl 15:08



**Digitalt signerad av:** Dan Fredrik Lövgren  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-14 kl 10:11



**Digitalt signerad av:** SENADA HROMADZIC  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-15 kl 07:08



**Digitalt signerad av:** FABIAN PERSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-18 kl 07:32

### Revisorspåteckning



**Digitalt signerad av:** ANDREAS NILSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-18 kl 08:57

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hedens Trädgård

Org.nr 769639-7590

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hedens Trädgård för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### *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 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 de 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. 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 föreningen, 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 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 revisionsssed 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.
- 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Hedens Trädgård för räkenskapsåret 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 trygghande 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.

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.

Falkenberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Andreas Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Revisionsberättelse BRF Hedens Trädgård 250101-251231.pdf  
**Checksumma:** 269acf055e6a50837655343f90763b7291949b53608b916645eff73528b475ec  
**Skickad:** 2026-05-13 kl 09:41

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** ANDREAS NILSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-18 kl 08:57

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>