



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädgården 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Fjärdingen 28:3	1988	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 170 kvm och 7 lokaler om 715 kvm. Byggnadernas totalyta är 4194 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pontus Wikner	Ordförande
Agneta Sandler Bäfve	Styrelseledamot, sekreterare
Jan Axelsson	Styrelseledamot, (Kassör från januari 2025)
Joakim Östling	Styrelseledamot med ansvar för tekniska frågor
Anna-Maria Sandström	Styrelseledamot, Kassör (fram till januari 2025)
Britt-Marie Boberg	Suppleant

Valberedning

Barbro Kallberg Almbo, kallande
Stellan Sandler

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karin Norlen Internrevisor
Eva Tiensuu Janson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Kommersiella lokalen har "kallställt" i syfte att minska driftskostnader för föreningen då den står outhyrd sedan kvartal tre 2024. Entrédörr i glas i trapphus 10 måste bytas då den var krossad av okänd anledning. Några medlemmar har meddelat kalla golv i sina lägenheter vilket har åtgärdats. Bilgrinden har underhållits löpande. Högtryckstvätt har köpts in av föreningen.
- 2023** ● Reparation av sprickor i trapphuset och fastsättning av lösa ledstänger. Reparation av sprucken dagvattenledning i källare. Byte av armatur i källare. Byte av brandcentral. Underhåll av kalla radiatorer. Inspektion av balkonger och borttagning av lös puts. Reparation och underhåll av bilgrind. Kontroll av sättningar i grunden. Byte av porttelefoner med nya taggar för inpassering. Tillsyn enligt strålskyddslagen.
- 2022** ● Laddboxar (7st) för elbilar installerades. Cykelstället framför trädgården avlägsnades, nytt cykelställ har installerats bredvid de andra. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) godkändes efter rengöring av ventilationskanaler. Automatiska dörrstängare installerades till källaren. Insteg i hissar och trappor har kontrastsmålats. Ny WC i källaren. Ett antal fönster och balkongdörrar har åtgärdats efter uppföljning av renoveringen 2020.
- 2021** ● Radonmätning utförd utan anmärkning. Sotning av rökkanaler utförd. OVK utförd med underkänt resultat. Kontroll av tidigare års målning och renovering av fönster. Det utfördes service på termostatventiler. Nytt klämskydd installerades på bilgrinden för att motverka en längre tids problem och reparationer.
- 2020** ● Målning och viss renovering både av fönstren på gatusidan och av källarfönstren på bägge sidor av huset. Dessutom målning av det största källarförrådet. Dörren in till norra förrådslängan fick ett ventilationshål och blev målad. En radiator installerad i norra förrådslängan. Tätning av de två övre mittersta balkongplattorna på gatusidan. Stampolning. Byte av ett avluftningsrör på södra vinden. Byte av trasiga takpannor och rensning av takfotsrännor. BJERKING kontrollerade vår tekniska underhållsplan och gjorde även en antikvarisk underhållsplan.
- 2019** ● Fortsatt renovering av norra förråden. T.ex. lades gjutasfalt på biltunnelns betongplatta och elen drogs om i förråden. På gårdssidan målades fönstren, stuprören och biografdörrarna under våren och på gatusidan påbörjades fönstermålningen under december. Kontroll av fastighetens sättning

- (BJERKING). Putslagning (av sprickor och andra skador) och målning på flera ställen i källaren. OVK och energibesiktning genomfördes.
- 2018** ● Evakueringsförråd byggda i källaren för att kunna genomföra renovering av norra förråden. Renoveringen påbörjad. På gatusidans balkonger har lister monterats för att dölja missfärgning i silikontätningar. Läckande radiatorer (rosthål i fläns) bytta, en i lägenhet nr 8 och en i lägenhet nr 11. En trasig balkongdörrspanjolett i lägenhet nr 16 har renoverats (av Certego). A3 har uppgraderat bredbandet till 1Gigabit/s.
- 2017** ● Renovering av entréplan samt en halv trappa upp i trapphus: golv, väggar, tak. Golvmålning tvättstuga, mangelrum. Installation av elsäkerhetsindikatorer i hissmaskinrum. Byte cirkulationspump och motorer till reglerventiler i undercentral. Utredning av ventilationsförbättringar i ett förrådsutrymme i källaren. Kontroll av fastighetens sättning (BJERKING).
- 2016** ● Nya entrédörrar mot gatan. Namntavlor i entréer renoverade. Sophuset säkrat mot råttor. Byte av spräckta glasrutor i trappuppgångarna. Trapphiss i 8:ans gårdsentré (bekostad av kommunen). En frånluftsfläkt installerad i tvättstugan och en i norra källarförråden. Undercentralen renoverad med byte av rostskadade rör och ventiler med läckage. Expansionskärl flyttat och justerat till fullgod funktion samt en defekt reglerventil utbytt. En defekt dräneringspump utmed husgrunden utbytt.
- 2015** ● Installation av ny elmätning. Ny cirkulationspump för varmvatten. Renovering av balkongerna mot gatan. Ny styrning/avläsning av undercentralen via webben. Ny kylanläggning till biografen.
- 2014** ● Sotning av rökkanaler. Förlängning av rökgångar till öppna spisar. Vask uppsatt i undercentralen. Ny kallvattenmätare. Nytt expansionskärl. Ny torktumlare. Ny dammsugare. Omfattande upprustning av gården. Föreningen har ingått gemensamma avtal gällande el och bredband/telefoni.
- 2013** ● Garantimålning av fönster slutförd. Rörelsestyrd belysning i entréer, tvättstuga och mangelrum. Komplettering av trädgårdsutrustning. Nya hänggrännor på biografen. Stamspolning av samtliga ledningar. OVK genomförd.
- 2012** ● Samtliga skarvar i takfotsplåten tätade. Snörrasskydd monterat på huvudfastigheten, och ett flertal takpannor utbytta. De gamla biografentréernas blomlådor har fått självbevattningssystem. Lägenhetsfönster och balkongdörrar justerade. Snålspolande munstycken (sparlatorer) har installerats i kök och tvättställ.
- 2011** ● Byte av reglerutrustning och intrimning av radiatorsystemet samt byte av en värmeväxlare. Skarvar i takfotsplåten tätade. Balkongplattor på gårdssidan tätade. Ett flertal fönster mot gatan ommålade (garantimålning). Ett mindre antal nya brandvarnare inköpta och utdelade. Även en livlina inköpt för att användas vid snöskottning och annat arbete på taket.
- 2010** ● Nytt smide (räcken och plåtar) på samtliga gårdsbalkonger. Värmekabel i takfot och i stuprör på huvudfastigheten. Ny gräsmatta och ny sarg (i cortenplåt) för tulpanrabatten.
- 2009** ● Nya tvättmaskiner. Sotning av rökkanaler. Hyresavtalet med kommunen (halva sophuset) uppsagt fr.o.m. dec.
- 2008** ● Fasadenovering, hela fastigheten. Tätning av de två översta dubbla balkongplattorna mot gatan. Fönstermålning mot gatan samt renovering av ett källarfönster. Automatiska dörröppnare i 8:an (bekostade av kommunen).

- 2006** ● Nya galler till källarfönstren, ny biltunnelgrind och nytt grindmaskineri. Rostfri blomlåda framför grinden. Radonmätning med resultatet 130 Bq/m3 (Jfr. med gällande gränsvärdet 200).
- 2005** ● Rostfria blomlådor i de gamla biografentréerna.
- 2004** ● Bredband drogs in i fastigheten. Ny torktumlare i tvättstugan. OVK genomförd.
- 2003** ● Skärmtak av glas ovanför gårdssidans entréer.
- 2002** ● Renovering av yttertak (underlagspapp, reglar, tegel samt ny plåt på skorstenarnas ovansida). Ny avfuktare i torkrummet.
- 2001** ● Stamrenovering (vatten, avlopp och el). Målning av källarutrymmen och trapphus. Nya entrédörrar på gårdssidan. Målning av fönster på gårdssidan. Målning av balkongräcken på gatusidan.
- 1999** ● Grundisolering av fastigheten på gatusida och gårdssida.
- 1998** ● Fönstermålning mot gatan.
- 1997** ● Biograftaket fick nytt tätskikt. OVK genomförd.
- 1996** ● Balkongplattor göts på gårdssidan. Rörtätning av imkanaler från kök upp till skorstenar.
- 1995** ● Träpålning kontrolleras. 100 procent friska enligt BJERKING.
- 1994** ● Ny takfotsplåt med fotrännor (15 cm höga).

Avtal med leverantörer

Skadedjursbekämpning	Anticimex
EL (förbrukning)	Bodens Energi AB
Medlemskap och fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Bredband/Telefoni	Bredband2
Undercentral, VVS	Dr. Driftservice
Elmätning	Infometric
Hissar och grind	Kone
Ekonomisk administration	Mediator (SBC)
Tidningar, pappersförpackningar och glas	Returpappercentralen
Snöröjning och halkbekämpning	Svensk Markservice
Kabel-TV	Tele 2
Porttelefon	Telia
Brandsäkerhet	Upplands Brandservice
Städning av trapphus samt diverse fastighetsservice	Upplands Fastighetstjänst
Vatten, brännbart och komposterbart avfall	Uppsala Vatten
Fjärrvärme, eldistribution	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen avger här sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 jan – 31 dec 2024. Bokslutet har som vanligt gjorts av Mediator, vår administrativa förvaltare och ligger i linje med de redovisningsprinciper som föreningen tillämpat sedan tidigare år.

Brf. Trädgården 2 är en äkta bostadsrättsförening som registrerades den 28 november 1988 och som äger fastigheten Fjärdingen 28:3 med gatuadress Trädgårdsgatan 8–10 i Uppsala Kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i funkisstil med fyra bostadsvåningar, vind och källare samt en större kommersiell lokal (562 m²) för uthyrning. Byggnadsår: 1936. Arkitekt: Karl Erik Barkelund. I bostadsdelen finns 24 lägenheter som alla upplåts med bostadsrätt. Den kommersiella lokalen är sedan kvartal 3 2024 ej uthyrd men ett mindre antal förråd och lokaler hyrs av några privatpersoner samt externa företag. Arbete pågår med att etablera ny hyresgäst i den stora kommersiella lokalen.

Lägenheter och övriga lokaler

4st 1 rum och kök 175 kvm Vind 780 kvm

6st 2 rum och kök 394 kvm Källare 682 kvm

3st 3 rum och kök 240 kvm Kommersiell lokal 562 kvm

6st 4 rum och kök 654 kvm Tomtarea 1 818 kvm

5st 5 rum och kök 707 kvm P-Platser 16 st + gästplats, varav 7 st med laddboxar

Totalt 2 170 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då föreningen förlorade sin hyresgäst (Filmstaden) under kvartal 3 till den stora kommersiella lokalen tog styrelsen beslut om höjning av månadsavgifterna med 60% till verksamhetsåret 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 60%.

Förändringar i avtal

Föreningen valde att säga upp avtalet med Mediator under december 2024 för omförhandling vilket ledde fram till en sänkning av kostnaderna.

Övriga uppgifter

Andrahandsuthyrningar

Två andrahandsuthyrningar under begränsad tid har godkänts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 648 678	1 555 392	1 475 319	1 437 489
Resultat efter fin. poster	-96 408	236 489	179 623	272 214
Soliditet (%)	98	97	98	-
Yttre fond	632 258	372 098	-	-
Taxeringsvärde	65 174 000	65 174 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	337	220	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,9	30,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	38	89	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	94	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	138	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 el (totalt 73 689 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och en engångspost gällande fastighetsjurist för arbetet kopplat till ny hyresgäst i föreningens kommersiella lokal överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 186 205	-	-	11 186 205
Upplåtelseavgifter	3 885 319	-	-	3 885 319
Fond, yttre underhåll	372 098	64 660	195 500	632 258
Balanserat resultat	322 577	171829	-195 500	298 906
Årets resultat	236 489	-236 489	-96 408	-96 408
Eget kapital	16 002 688	0	-96 408	15 906 280

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	494 406
Årets resultat	-96 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 500
Totalt	202 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	202 498

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 648 678	1 562 141
Övriga rörelseintäkter	3	16 000	0
Summa rörelseintäkter		1 664 678	1 562 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 545 212	-1 117 941
Övriga externa kostnader	9	-136 647	-113 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 220	-94 964
Summa rörelsekostnader		-1 777 079	-1 325 925
RÖRELSERESULTAT		-112 401	236 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 992	273
Summa finansiella poster		15 992	273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 408	236 489
ÅRETS RESULTAT		-96 408	236 489

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	14 428 266	14 519 706
Maskiner och inventarier	11	30 285	34 065
Summa materiella anläggningstillgångar		14 458 551	14 553 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 458 551	14 553 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 606	5 994
Övriga fordringar	12	1 711 654	184 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 764	57 450
Summa kortfristiga fordringar		1 757 024	247 562
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 668	1 650 711
Summa kassa och bank		1 668	1 650 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 758 692	1 898 273
SUMMA TILLGÅNGAR		16 217 243	16 452 044

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 071 524	15 071 524
Fond för yttre underhåll		632 258	372 098
Summa bundet eget kapital		15 703 782	15 443 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		298 906	322 577
Årets resultat		-96 408	236 489
Summa fritt eget kapital		202 498	559 066
SUMMA EGET KAPITAL		15 906 280	16 002 688
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 715	216 999
Skatteskulder		144 328	19 060
Övriga kortfristiga skulder		-29 150	66 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	146 070	146 626
Summa kortfristiga skulder		310 963	449 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 217 243	16 452 044

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-112 401	236 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	95 220	94 964
	-17 181	331 180
Erhållen ränta	15 992	273
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 188	331 453
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	201 473	-143 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-138 392	136 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 893	324 339
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 893	324 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 650 711	1 326 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 712 603	1 650 711

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädgården 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 el, 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:

Okänt konto: 1232	10 %
Byggnad	0 - 1,44 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	656 379	423 432
Hysesintäkter lokaler	66 360	69 120
Hysesintäkter lokaler, moms	573 444	725 976
Hysesintäkter p-plats	99 774	57 000
Hysesintäkter förråd	9 960	11 040
Deb. fastighetsskatt, moms	64 107	85 476
El	-14 822	1 917
El, moms	73 689	52 880
Uppvärmning, moms	117 899	128 551
Påminnelseavgift	1 140	780
Andrahandsuthyrning	750	5 960
Öres- och kronutjämning	-1	9
Summa	1 648 678	1 562 141

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	16 000	0
Summa	16 000	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	30 731	51 395
Fastighetsskötsel utöver avtal	68 023	42 916
Städning enligt avtal	21 950	0
Besiktningar	0	5 778
Brandskydd	4 636	0
Gårdkostnader	7 088	0
Snöröjning/sandning	6 149	0
Serviceavtal	20 690	13 651
Fordon	43 290	20 856
Förbrukningsmaterial	916	0
Summa	203 472	134 596

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	87 988	148 045
Dörrar och lås/porttele	5 426	0
VVS	1 863	0
Mark/gård/utemiljö	74	0
Summa	95 351	148 045

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	158 522	39 892
Entr/trapphus	0	-87 272
Summa	158 522	-47 380

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	106 715	97 440
Uppvärmning	443 355	395 318
Vatten	102 851	87 549
Sophämtning/renhållning	77 080	77 782
Summa	730 001	658 089

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 438	40 416
Kabel-TV	59 268	58 300
Fastighetsskatt	254 160	125 876
Summa	357 866	224 592

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	383	0
Juridiska åtgärder	38 000	0
Fritids och trivselkostnader	152	0
Föreningskostnader	607	0
Förvaltningsarvode enl avtal	65 623	75 921
Administration	31 882	37 098
Summa	136 647	113 019

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 141 860	26 141 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 141 860	26 141 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 622 154	-11 530 975
Årets avskrivning	-91 440	-91 179
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 713 594	-11 622 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 428 266	14 519 706
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 614 955</i>	<i>4 614 955</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 400 000	29 400 000
Taxeringsvärde mark	35 774 000	35 774 000
Summa	65 174 000	65 174 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 850	37 850
Utgående anskaffningsvärde	37 850	37 850
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 785	0
Avskrivningar	-3 780	-3 785
Utgående avskrivning	-7 565	-3 785
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 285	34 065

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	719	4 410
Övriga kortfristiga fordringar	0	179 708
Transaktionskonto	644 920	0
Borgo räntekonto	1 066 015	0
Summa	1 711 654	184 118

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 984	39 972
Förutbet försäkr premier	13 480	17 478
Förutbet kabel-TV	5 029	0
Förutbet bredband	3 271	0
Summa	35 764	57 450

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	32	0
Uppl kostn el	14 254	0
Uppl kostnad Värme	56 001	0
Förutbet hyror/avgifter	75 783	228 462
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	-81 836
Summa	146 070	146 626

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 825 100	14 825 100
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	14 825 100	14 825 100

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad verksamhet under 2024-2025 Arbetet med att hitta ny hyresgäst till den stora kommersiella lokalen är styrelsens huvudåtagande. Problem med avloppstammar har uppmärksammats i källarvåning och kommer att åtgärdas enligt plan sommaren 2025.

Underskrifter

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

Uppsala

Agneta Sandler Bäfve
Styrelseledamot, sekreterare

Anna-Maria Sandström
Styrelseledamot, Kassör (fram till januari 2025)

Jan Axelsson
Styrelseledamot, (Kassör från januari 2025)

Joakim Östling
Styrelseledamot med ansvar för tekniska frågor

Pontus Wikner
Ordförande

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

Eva Tiensuu Janson
Internrevisor

Karin Norlen
Internrevisor

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2024

Brf Trädgården 2 Organisationsnummer [716422-3450](#)

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till lämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt vår uppfattning går årsredovisningen en i all väsentliga avseenderättvisande bild av föreningens ställning, per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för 2024

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

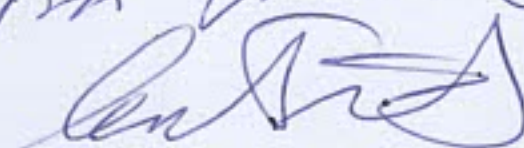
- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Disponerar underhållsfonden och det egna kapitalet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen-
- bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2025-04-27

Karin Norlén



Eva Tiensuu Jansson



Internrevisorer



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 13:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

S11d0Rlege

ENVELOPE ID:

ryRwA0gxXe-S11d0Rlege

DOCUMENT NAME:

Brf Trädgården 2, 716422-3450 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Henry Axelsson jaxjax68@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 13:47 01.05.2025 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.150.10
2. AGNETA SANDLER BÄFVE agnebeve@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 19:58 01.05.2025 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.150.57
3. JOAKIM ÖSTLING joakim.ostling@jc-el.se	Signed Authenticated	02.05.2025 07:49 02.05.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.34.203
4. PONTUS WIKNER pontus.wikner@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 08:09 02.05.2025 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.208.225
5. Maria Sandström annamariakenya@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 12:23 01.05.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.201.63
6. Karin Solgerd Gunborg Norlén karinnorlen2@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 12:42 03.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.28.252
7. Eva Maria Tiensuu Janson eva.tiensuu_janson@medsci.uu.se	Signed Authenticated	03.05.2025 13:58 03.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.219.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 verksamhetsåret 2024

Brf Trädgården 2 Organisationsnummer 716422-3450

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till lämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att förenings interna kontroll är tillräcklig.

Enligt vår uppfattning går årsredovisningen en i all väsentliga avseenderättvisande bild av föreningens ställning, per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för 2024

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. ^[L]_[SEP] Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

-Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen -
Disponerar underhållsfonden och det egna kapitalet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen- ^[L]_[SEP]

-bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karin Norlén

Eva Tiensuu Janson

Internrevisorer



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 13:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

HJZ0wAAIgeg

ENVELOPE ID:

SkeRw0Rleel-HJZ0wAAIgeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse verksamhetsa?ret 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Solgerd Gunborg Norlén karinnorlen2@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2025 12:43 03.05.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.28.252
2. Eva Maria Tiensuu Janson eva.tiensuu_janson@medsci.uu.se	 Signed Authenticated	03.05.2025 13:59 03.05.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.219.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 verksamhetsåret 2024

Brf Trädgården 2 Organisationsnummer 716422-3450

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till lämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att förenings interna kontroll är tillräcklig.

Enligt vår uppfattning går årsredovisningen en i all väsentliga avseenderättvisande bild av föreningens ställning, per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för 2024

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. ^[L]_[SEP] Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

-Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen -
Disponerar underhållsfonden och det egna kapitalet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen- ^[L]_[SEP]

-bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karin Norlén

Eva Tiensuu Janson

Internrevisorer



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 14:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

SkEJOA0xegx

ENVELOPE ID:

SkWk_0Relel-SkEJOA0xegx

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse verksamhetsa?ret 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Solgerd Gunborg Norlén karinnorlen2@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2025 12:45 03.05.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.28.252
2. Eva Maria Tiensuu Janson eva.tiensuu_janson@medsci.uu.se	 Signed Authenticated	03.05.2025 14:00 03.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.219.14

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