

Brf The Garden Danderyd

Org.nr: 769628-9334

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf The Garden Danderyd, organisationsnummer 769628-9334, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra garageplatser. Medlemmens rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

- Föreningens säte är i Danderyd
- Bostadsrättsföreningen registrerades 2014.
- Ekonomisk plan registrerades år 2017.
- Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025.
- Föreningen förvärvade fastigheten år 2015.

Föreningen disponerar tomten genom

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte förening).

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2023. Underhållsplanens tidshorisont är 45 år.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23 där nya stadgar antogs. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen hade 11 st sammanträden under året.

Firmateckning

Firman tecknas av ordföranden ensam eller av två ledamöter i föreningen

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Ingemar Kjellberg
Ledamot	Christine Björkehog
Ledamot	Elisabet Edenbro
Ledamot	Helena Görgård
Ledamot	Susanna Salzedo Högman
Ledamot	Oscar Tengwall
Suppleant	Niklas Söderquist
Suppleant	Karl-Axel Björkehog
Suppleant	Eva Lundberg

Revisor

Extern revisor

Joakim Häll

Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Valberedning har bestått av Jan Åkesson, sammankallande, Kerstin Persson och Margareta Torkelsson.

Information om fastigheten

Fastigheten består av 2 st flerbostadshus med 2 respektive 4 våningar samt källarplan med underjordiskt garage.

I fastigheten finns en övernattningslägenhet med matstudio, spa med bastu och bubbelbad, vinkällare samt gym.

Fastigheten är utrustad med solceller samt garagemöjlighet för samtliga lägenheter.

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbeteckning: Danderyd Dalen 16

Föreningens adresser:

Noragårdsvägen 2

Klockar Malms väg 28-32

Värdeår: 2017

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	330
3 rok	13	1 338
4 rok	11	1 143
5 rok	3	366
Summa	33	3 177

Total yta m²: 3 618

Antal garageplatser är 33 stycken

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB
Garageförvaltning	Delagott Förvaltning AB
Tv och bredband	Telenor Sverige AB
Städning	Fläckfritt Städ AB
Elleverantör	E.ON Energilösningar AB
Trädgårdsskötsel	Nice Garden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppdaterade stadgar antagna
- Ny fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg tecknad hos Folksam
- Nytt avtal tecknat med Nice Garden för trädgårdsskötsel
- Omläggning av lån på 14,2 Mkr till en ränta på 2,70%
- Behandling av garagegolvet för förstärkt vattenskydd
- Förbättringsåtgärder i fastigheten, bland annat nytt undertak i delar av korridorerna
- Påbörjad planering för närsortering av förpackningsavfall
- En verksamhetsplan har tagits fram
- Årsavgifterna höjdes med 7% från januari 2025

Medlemsinformation

60 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelse skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 61

33 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 285	3 145	2 789	2 608
Årsavgifter, tkr	2 718	2 635	2 295	2 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 412	- 1 321	- 1 506	1 559
Soliditet ¹ , %	80	80	80	79
Räntekänslighet, %	14	16	19	21
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	81	78	38
Föreningen, kr				
Snittränta, %	2.93	2.55	1.9	1.2
Lån/kvm totalyta	10 764	10 930	11 372	11 745
Sparande/kvm totalyta	189	184	208	994
Energikostnad/kvm totalyta ²	113	96	82	93
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	856	800	689	644
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 258	12 447	12 951	13 376

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

² I beräkningen har medlemmarnas elförbrukning för bostäder och laddning av elbilar exkluderats för att tydligt kunna isolera och granska den faktiska kostnaden för föreningens elförbrukning kopplad till gemensamma ytor.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 600 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Fastigheten är relativt nyproducerad och beräknas därför inte ha några större underhållsåtgärder i närtid. Sparandenyckeltalet uppgår till 189 kr/kvm, vilket styrelsen bedömer som tillräckligt för att täcka kommande löpande underhåll och amorteringar.

Föreningen har en fortsatt stark och stabil kassa. Vid årets slut, den 31 december 2025, uppgår kassan till 1 635 938 kr, vilket överstiger branschpraxis på minst en kvartalsintäkt. I föreningens kassa finns de pengar som förhandlades fram i förlikningen med entreprenören Åke Sundvall Byggnads AB i februari 2022. Dessa pengar är avsedda att under kommande år användas för att åtgärda fel och brister som inte åtgärdats av entreprenören.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	167 255 000	473 894	- 5 022 590	- 1 320 545	161 385 759
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		285 930	-285 930		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-72 344	72 344		0
Balanseras i ny räkning			- 1 320 545	1 320 545	0
Årets resultat				- 1 411 601	- 1 411 601
Belopp vid årets utgång	167 255 000	687 480	- 6 556 721	- 1 411 601	159 974 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 556 721
Årets resultat	- 1 411 601
Totalt	- 7 968 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 930
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 180 918
Balanseras i ny räkning	- 8 073 334
Totalt	- 7 968 322

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

3 284 964

3 144 696

Övriga rörelseintäkter

3

3 300

6 000

Summa rörelseintäkter

3 288 264

3 150 696

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-1 413 948

-1 330 133

Administration och förvaltning

5

-140 406

-211 090

Personalkostnader

6

-105 836

-76 113

Avskrivningar

-1 915 085

-1 915 085

Summa rörelsekostnader

-3 575 275

-3 532 421

RÖRELSERESULTAT

-287 011

-381 725

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

24 480

69 176

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 149 070

-1 007 996

Summa finansiella poster

-1 124 590

-938 820

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 411 601

-1 320 545

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 411 601

-1 320 545

ÅRETS RESULTAT

-1 411 601

-1 320 545

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	197 650 523	199 521 971
Inventarier, verktyg och installationer	8	29 093	72 730
Summa materiella anläggningstillgångar		197 679 616	199 594 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 679 616	199 594 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15
Övriga fordringar		96 634	37 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 441	363 796
Summa kortfristiga fordringar		215 075	400 881
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		635 937	504 103
Summa kassa och bank		635 937	504 103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 851 012	1 904 984
SUMMA TILLGÅNGAR		199 530 628	201 499 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		687 480	473 894
Medlemsinsatser		167 255 000	167 255 000
Summa bundet eget kapital		167 942 480	167 728 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 556 721	-5 022 590
Årets resultat		-1 411 601	-1 320 545
Summa fritt eget kapital		-7 968 322	-6 343 135
SUMMA EGET KAPITAL		159 974 158	161 385 759
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 181 949	25 231 949
Summa långfristiga skulder		25 181 949	25 231 949
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 762 167	14 312 167
Leverantörsskulder		76 447	136 756
Skatteskulder		66 248	50 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 659	382 720
Summa kortfristiga skulder		14 374 521	14 881 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 530 628	201 499 685

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-287 011	-381 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 915 085	1 915 085
Summa	1 628 074	1 533 360
Erhållen ränta	24 480	69 176
Erlagd ränta	-1 149 070	-1 007 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 484	594 540
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	105 016	-79 181
Förändring av rörelseskulder	123 335	-7 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	731 835	507 771
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-600 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	131 835	-1 092 229
Likvida medel vid årets början	1 504 103	2 596 333
Likvida medel vid årets slut	1 635 938	1 504 103

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Samtliga belopp anges i hela kronor om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme och grund	120	0,83
Stomkompletteringar/innerväggar	80	1,25
Värme, sanitet, VA	50	2,00
EI	40	2,50
Ventilation	30	3,33
Fasad/fönster	40	2,50
Yttertak	40	2,50
övrigt	30	3,33
Styr- och övervakning	20	5,00

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025	2024
2 718 224	2 540 396

Hyresintäkter

Garage och laddplatser

Kabel-TV

305 108	303 527
83 886	120 900

388 994	424 427
----------------	----------------

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

Debiterade elkostnader

Övriga intäkter

11 195	3 343
98 579	94 297
67 972	82 235

177 746	179 873
----------------	----------------

Totalt nettoomsättning

3 284 964	3 144 696
------------------	------------------

I årsavgifterna ingår varmvatten, kallvatten och värme.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Nyckelbricka

Övriga ersättningar och intäkter

2025	2024
------	------

400	2 000
2 900	4 000

3 300	6 000
--------------	--------------

Totalt övriga rörelseintäkter

3 300	6 000
--------------	--------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	392 241	356 520
Vatten och avlopp	136 007	112 996
Sophämtning	54 923	57 453

583 171 **526 969**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	23 392	26 509
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	6 702	5 045

30 094 **31 554**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	33 089	21 151
Fastighetsstäd	133 606	140 219
Fastighetsstäd extra	16 813	30 750
Trädgårdsskötsel	131 068	177 944
Snöröjning/sandning	24 663	39 720

339 238 **409 784**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	83 881	120 736
----------	--------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	45 064	52 252
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 230	22 310
Övriga driftkostnader	25 385	30 489

91 679 **105 051**

Reparationer

Reparationer	104 966	63 695
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	180 918	72 344
-----------	---------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 413 948 **1 330 133**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

5 370

5 370

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

42 642

52 877

Garageförvaltning

21 680

24 743

64 322

77 620

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

0

37 429

Revision

Revisionsarvode

22 920

22 500

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

29 275

22 249

Konsultarvode

0

14 986

Bankkostnader

5 433

3 048

Övriga kostnader

13 086

27 887

47 794

68 171

Totalt administration och förvaltning

140 406

211 090

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

88 200

63 000

Sociala kostnader

17 636

13 113

105 836

76 113

Totalt personalkostnader

105 836

76 113

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

213 192 418

213 192 418

Utgående anskaffningsvärden

213 192 418

213 192 418

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 13 670 447

- 11 798 999

Årets avskrivningar

- 1 871 448

- 1 871 448

Utgående avskrivningar

-15 541 895

-13 670 447

Utgående redovisat värde

197 650 523

199 521 971

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

90 123 000

90 231 000

Taxeringsvärde mark

31 000 000

39 000 000

121 123 000

129 231 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	234 970	234 970
Utgående anskaffningsvärden	234 970	234 970
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 162 240	- 118 603
Årets avskrivningar	- 43 637	- 43 637
Utgående avskrivningar	- 205 877	- 162 240
Utgående redovisat värde	29 093	72 730

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	4,10 %	13 562 167	13 962 167
Handelsbanken	2027-12-01	2,64 %	11 169 782	11 269 782
Handelsbanken	2028-09-01	2,70 %	14 212 167	14 312 167
Summa skulder till kreditinstitut			38 944 116	39 544 116
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 762 167	-14 512 167
			25 181 949	25 031 949

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 1/3 lån (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000
Summa:	67 500 000	67 500 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart

Ingemar Kjellberg

Christine Björkehag

Elisabet Edenbro

Helena Görgård

Susanna Salzedo Högman

Oscar Tengwall

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:33

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 04.05.2026 13:46

DOCUMENT ID:

BylfGPZ8A-x

ENVELOPE ID:

rJMGv-UCbe-BylfGPZ8A-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf The Garden Danderyd.pdf
16 pages

SHA-512:

0e726a78ca3b5f32fe1262577de0292da6a1fb3a8fbe5f0
6db22ba923db009a6ee5388f89392477d3f40e33553b23
f6ee72b45fb4b7b80120e8d3606adbc3dbc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Margareta Elisabet Edenbro Elisabeth.edenbro@icloud.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:58 04.05.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/25) IP: 83.185.44.61
ANDERS INGEMAR KJELLBERG ingemarkje@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:29 04.05.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/11/30) IP: 78.82.58.112
SUSANNA SALZEDO HÖGMAN susanna.salzedo@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:16 04.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/12) IP: 81.65.164.159
OSCAR TENGWALL oscar.tengwall@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:09 04.05.2026 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/15) IP: 172.226.49.42
Britt Christine Björkehag christine@bjorkehag.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:39 04.05.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/28) IP: 78.82.59.3
HELENA GÖRGÅRD helena.gorgard@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:53 05.05.2026 22:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/18) IP: 85.224.11.116
Joakim Rickard Häll Joakim.hall@kungsbronborsevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:33 06.05.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed