Årsredovisning

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

Brf Barsebäcks Trädgårdsstad 2

Org. nr. 769633-3843

bsafe
BRF Ekonomi

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Styrelsen för Brf Barsebäcks Trädgårdsstad 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Peter Ingemann Wahlgren	ledamot, ordförande (avgick november 2025)
Victor Nåvik	ledamot, tillträdde som ordförande november 2025
Patrick Monteiro	ledamot
Cecilia Olsson	ledamot, (tillträdde november 2025)
Maria Eriksson	suppleant
Arthur Kozak	revisor, Revise Sverige AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-07-03.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Kävlinge Barsebäck 42:51, 15 småhus i 2 våningsplan, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastighetens nybyggnads- och värdeår är 2019. Fastighetens totala taxeringsvärde är 31 500 000 kr.

Antal	Lägeneter	Yta kvm
15	5 rok	106
15		1 590

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Samfällighet

Äger andelar i Kävlinge Barsebäck ga:14 gemensamhetsanläggning som innefattar ett miljöhus.

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som ska uppdateras kontinuerligt. Aktuell underhållsplan är från 2023. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Den årliga avsättningen är 226 079 kr, vilket är ca 142 kr/kvm.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och utför arbete utefter behov.

Ekonomi

Under räkenskapsåret löpte det sista bunda lånet ut och nu ligger alla föreningens tre lån med rörlig ränta.

Ingen avgiftshöjning skedde år 2025. För nästkommande räkenskapsår finns inte något beslut om avgiftshöjning men styrelsen bevakar och diskuterar det ekonomiska läget av ökade räntekostnader.

Kapitaltillskott	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering enl plan	250 128 kr	250 128 kr	250 128 kr	250 128 kr
Extra amortering	0 kr	0 kr	0 kr	300 000 kr
Summa kapitaltillskott	250 128 kr	250 128 kr	250 128 kr	550 128 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Bsafe BRF Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Kävlinge Kommun	Vatten och avlopp
Sysav	Avfallshantering
If Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkring
Eon AB	El miljöhus

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 1 st (fg år 2 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Antal medlemmar i föreningen uppgår till 24 st (23 st fg år).

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 239	1 214	1 110	1 044
Res. efter finansiella poster (tkr)	-210	-350	-244	-8
Soliditet (%)	66	66	66	66
Driftnetto (tkr)	947	836	772	807
Årsavgift (kr/kvm) Inkl IMD (kv)	759	761	697	636
Lån (kr/kvm)	11 413	11 570	11 728	11 885
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	33 134	33 484	33 833	34 183
Sparande (kr/kvm)	217	129	196	344
Räntekänslighet (%)	15	15	17	19
Energikostnad (el, kv) (kr/kvm)	37	35	31	30
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	100	100	97
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 413	11 570	11 728	11 885

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentar till flerårsöversikt

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflöde och amorteringar är större än avsättning till underhållsfond. Se under rubriken "Ekonomi" samt avsnitt "Resultatdispositioner" för ytterligare information kring årets resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 200 000	624 408	-903 889	-350 255	**35 570 264**
Disposition av föregående års resultat:		226 079	-576 334	350 255	**0**
Årets resultat				-209 986	**-209 986**
Belopp vid årets utgång	**36 200 000**	**850 487**	**-1 480 223**	**-209 986**	**35 360 278**

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 480 223
årets förlust	-209 986
	-1 690 209

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	226 079
i ny räkning överföres	-1 916 288
	-1 690 209

I årets resultat ingår avskrivningar med 555 648 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 345 662 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 076 566 kr.

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

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 238 719	1 214 193
		1 238 719	**1 214 193**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-127 889	-196 272
Övriga externa kostnader	4	-85 245	-89 357
Personalkostnader	5	-78 800	-79 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-555 648	-555 656
		-847 582	**-920 664**
Rörelseresultat		**391 137**	**293 529**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 970	18 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-609 094	-662 777
		-601 124	**-643 784**
Resultat efter finansiella poster		**-209 987**	**-350 255**
Resultat före skatt		**-209 987**	**-350 255**
Årets resultat		**-209 986**	**-350 255**

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 9	52 683 463	53 239 111
		52 683 463	**53 239 111**
Summa anläggningstillgångar		**52 683 463**	**53 239 111**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		231 987	0
Övriga fordringar		2 630	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 117	11 545
		248 734	**14 496**
Kassa och bank		990 092	908 325
Summa omsättningstillgångar		**1 238 826**	**922 821**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 922 289**	**54 161 932**

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 200 000	36 200 000
Fond för yttre underhåll		850 487	624 408
		37 050 487	**36 824 408**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 480 223	-903 889
Årets resultat		-209 986	-350 255
		-1 690 209	**-1 254 144**
Summa eget kapital		**35 360 278**	**35 570 264**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11	17 896 572	12 297 800
Summa långfristiga skulder		**17 896 572**	**12 297 800**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	250 128	6 099 028
Leverantörsskulder		3 945	3 798
Övriga skulder		2 311	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		409 055	191 042
Summa kortfristiga skulder		**665 439**	**6 293 868**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**53 922 289**	**54 161 932**

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-209 986	-350 255
Avskrivningar på byggnader		555 648	555 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**345 662**	**205 401**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-231 987	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 247	-11 730
Förändring av leverantörsskulder		147	-24 431
Förändring av kortfristiga skulder		221 321	21 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**331 896**	**190 794**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-250 128	-250 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-250 128**	**-250 128**
Årets kassaflöde		**81 768**	**-59 334**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		908 325	967 659
Likvida medel vid årets slut		**990 093**	**908 325**

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1).

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar
Fastigheten är färdigställd och har tagits i drift den 1 november 2019. Avskrivning sker på fastigheten från november 2019.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme & grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83 %, 60 år = 1,67%, 40 år = 2,50% och 30 år = 3,33%.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Långfristiga skulder
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter
Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningens fastighet anskaffades genom aktieförvärv. Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatt som värderas till 0 kr då syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig.

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res.efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto:
Resultat före avskrivningar.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter
De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm
Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Energikostnad (kr/kvm)
Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)
Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 134 299	1 134 299
Årsavgift vatten medlemmar	51 124	53 414
Årsavgift sopor medlemmar	21 600	21 600
Överlåtelseavgifter	0	2 866
Pantsättningsavgifter	0	1 719
Övriga intäkter	31 697	295
	1 238 720	**1 214 193**

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Hushållsel och värme ingår ej i avgiften, medlemmarna står för egna avtal. Sophanteringstillägg debiteras utöver årsavgiften samt förbrukning av kallvatten som läses av 2 gånger per år och debiteras faktiskt förbrukning för respektive bostad.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Vatten och avlopp	55 009	51 387
Avfallshantering	19 825	21 444
Fastighetsförsäkring	48 433	45 979
Fastighetsskötsel	0	9 631
Besiktningskostnader	0	25 424
El (miljöhus)	4 065	4 056
Löpande underhåll	0	37 702
Övriga fastighetskostnader	557	649
	127 889	**196 272**

Not 4 Övriga kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ersättning till revisor	20 000	20 500
Ekonomisk förvaltning enl avtal	47 466	45 575
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 477	13 224
Överlåtelseavgifter	1 470	2 868
Pantsättningsavgifter	0	1 720
Övriga förvaltningskostnader	6 832	5 470
	85 245	**89 357**

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Not 5 Styrelsearvoden

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Styrelsearvoden	60 000	49 500
Kompletterande arvode fg år	0	10 900
Sociala avgifter styresearvode	18 800	18 979
	78 800	**79 379**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 110 000	56 110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**56 110 000**	**56 110 000**
Ingående avskrivningar	-2 870 889	-2 315 233
Årets avskrivningar	-555 648	-555 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 426 537**	**-2 870 889**
Utgående redovisat värde	**52 683 463**	**53 239 111**
Taxeringsvärden byggnader	19 680 000	19 680 000
Taxeringsvärden mark	11 820 000	11 820 000
	31 500 000	**31 500 000**
Bokfört värde byggnader	39 316 214	39 871 862
Bokfört värde mark	13 367 249	13 367 249
	52 683 463	**53 239 111**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	7 929	18 971
Övriga ränteintäkter	41	22
	7 970	**18 993**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader fastighetslån	609 094	662 777
	609 094	**662 777**

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 010 000	20 010 000
	20 010 000	**20 010 000**

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	16 896 060	17 146 188
	16 896 060	**17 146 188**

Samtliga av föreningens lån kommer att villkorsändras inom fem år. Siffrorna i noten bygger på att lånen förlängs och fortsätter följa nuvarande amorteringsplan

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sparbanken Skåne (rörlig ränta)	2,779	2026-02-10	3 148 900	6 232 276
Sparbanken Skåne (rörlig ränta)	2,790	2026-02-10	5 848 900	5 932 276
Sparbanken Skåne (rörlig ränta)	2,764	2026-02-10	6 148 900	6 232 276
Amortering av långfristig skuld nästkommande år			-250 128	-250 128
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			0	-5 848 900
			14 896 572	**12 297 800**
Kortfristig del av långfristig skuld			250 128	6 099 028

*Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amortering enligt plan.

Samtliga av lånen ovan har slutförfallodag 2079, vilket gör att de med rörlig ränta inte klassas som kortfristiga trots att de kommer ränteändras nästa räkenskapsår. Lånen med rörlig ränta justeras per 3 månader.

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Barsebäck

Victor Nåvik
Ordförande

Patrick Monteiro

Cecilia Olsson

Revisorspåteckning

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

Arthur Kozak
Revisor

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-05-03 15:29:59 UTC+00:00 Styrelseledamot

PATRICK MONTEIRO

SE BankID - 62bff4af-ca9f-4aea-afa6-c02571547dcf

2026-05-04 15:40:51 UTC+00:00 Styrelseledamot

CECILIA OLSSON

SE BankID - 672480bc-1ea5-4da9-9663-d37811e75992

2026-05-04 17:48:22 UTC+00:00 Styrelseordförande

VICTOR NÅVIK

SE BankID - 7ff061ff-b2e6-408f-8003-3032206fba0b

2026-05-05 10:25:47 UTC+00:00 Revisor

Artur Kozak

SE BankID - fd29b9e2-9152-4714-aebe-8fc4d2718c6b

Document ID: ac818f14-7cd4-4f85-9602-ae16ca67ffd8