

Årsredovisning 2025

Brf Trädloungen

769638-8862



 [r1u5rxmY-g-r170grxQKZe](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädloungen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för IMD och redovisar momsens kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höbalen 2, flerbostadsenhet	2021	Malmö
Höbalen 2, småhusenhet	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022/2023.

Fastigheten består av 20 småhus samt 18 lägenheter om 3 754 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 754 kvm.

Föreningen tecknade Totalentreprenadavtal med Nordr Sverige AB, 2021-10-01. Föreningen tecknade köpebrev avseende Malmö Höbalen 2, 2021-10-01. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheterna Malmö Höbalen 2, 2021-10-27.

Föreningen avräknades 2023-08-31.

Styrelsens sammansättning

Andreas Bali Luger	Ordförande
Carl Ifwer	Styrelseledamot
Michael Hansen	Styrelseledamot
Tannaz Horrieh	Styrelseledamot
Pär Trulsson	Suppleant
Görgen Kier	Suppleant

Valberedning

Magnus Dahlström
Oskar Niemi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko
Fastighetsskötsel Primär

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har beviljat 0 andrahandsupplåtelser under 2025. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 27 676 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kr.

Föreningen omfattas av Nordrs räntegaranti, som innebär att Nordr ersätter räntekostnader över en ränta på 3,25% under 3 år from lånens placering (2023-06-30).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året tecknat ett avtal om skadedjursbekämpning med Rentokil AB. Avtalet löper på 3 år mellan 2026-01-01 - 2028-12-31.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 257 939	2 986 173	971 169	-
Resultat efter fin. poster	-1 458 371	-1 562 006	-217 067	-
Soliditet (%)	74	74	73	-
Yttre fond	300 000	50 000	-	-
Taxeringsvärde	101 187 000	80 179 000	71 197 000	1 828 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	724	523	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	73,0	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 361	12 436	12 511	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 361	12 436	12 511	-
Sparande / kvm totalyta, kr	149	121	63	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	39	13	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	22	34	12	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	43	13	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	107	116	37	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	4,39	-	-
Räntekänslighet (%)	15,69	17,19	23,93	-

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 och vatten (totalt 137 873 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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på betydande avskrivningar av föreningens byggnader och inventarier. Eftersom avskrivningar är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, har föreningen trots resultatet ett positivt kassaflöde som täcker planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	100 377 000	-	-	100 377 000
Upplåtelseavgifter	36 183 000	-	-	36 183 000
Fond, yttre underhåll	50 000	-	250 000	300 000
Balanserat resultat	-267 067	-1 562 006	-250 000	-2 079 073
Årets resultat	-1 562 006	1 562 006	-1 458 371	-1 458 371
Eget kapital	134 780 927	0	-1 458 371	133 322 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 079 073
Årets resultat	-1 458 371
Totalt	-3 537 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-3 787 443
	-3 537 443

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 257 940	2 986 173
Övriga rörelseintäkter	3	37 854	736 397
Summa rörelseintäkter		3 295 793	3 722 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-959 808	-953 611
Övriga externa kostnader	8	-103 284	-204 590
Personalkostnader	9	-107 125	-50 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 017 548	-2 017 548
Summa rörelsekostnader		-3 187 765	-3 226 047
RÖRELSERESULTAT		108 028	496 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 397	1 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 565 002	-2 060 014
Summa finansiella poster		-1 566 399	-2 058 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 458 371	-1 562 006
ÅRETS RESULTAT		-1 458 371	-1 562 006

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	179 298 108	181 298 052
Maskiner och inventarier	12	134 924	152 528
Summa materiella anläggningstillgångar		179 433 032	181 450 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 433 032	181 450 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 421	29 379
Övriga fordringar	13	16 701	180 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	154 525	155 976
Summa kortfristiga fordringar		186 647	365 416
Kassa och bank			
Kassa och bank		710 163	360 843
Summa kassa och bank		710 163	360 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		896 810	726 259
SUMMA TILLGÅNGAR		180 329 842	182 176 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 560 000	136 560 000
Fond för yttre underhåll		300 000	50 000
Summa bundet eget kapital		136 860 000	136 610 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 079 073	-267 067
Årets resultat		-1 458 371	-1 562 006
Summa ansamlad förlust		-3 537 443	-1 829 073
SUMMA EGET KAPITAL		133 322 557	134 780 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 373 420	15 467 496
Summa långfristiga skulder		15 373 420	15 467 496
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 029 067	31 217 219
Leverantörsskulder		58 462	37 721
Skatteskulder		0	173 468
Övriga kortfristiga skulder		0	3 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	546 336	496 696
Summa kortfristiga skulder		31 633 865	31 928 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 329 842	182 176 839

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 028	496 523
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 017 548	2 017 548
	2 125 576	2 514 071
Erhållen ränta	-1 397	1 485
Erlagd ränta	-1 567 953	-2 064 625
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	556 226	450 931
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	178 769	-50 827
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 448	-1 925 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	631 547	-1 525 408
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-282 228	-282 228
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-282 228	-282 228
ÅRETS KASSAFLÖDE	349 319	-1 807 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	360 843	2 168 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	710 163	360 843

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädloungen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv 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:

Byggnad	0,83 - 2,50 %
Installationer	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 709 252	2 507 613
Hysesintäkter, p-platser	245 800	253 700
Internet	110 808	93 708
Vatten	36 604	31 875
El	125 235	90 427
Övriga intäkter	14 108	1 400
Pantförskrivningsavgift	5 880	4 584
Överlåtelseavgift	10 253	2 866
Summa	3 257 940	2 986 173

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Räntegaranti	37 857	549 994
Vidarefakturering	0	50 151
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Erhållna bidrag	0	136 253
Summa	37 854	736 397

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	0	50 151
Fastighetsskötsel	179 324	171 456
Besiktning och service	66 358	70 409
Yttre skötsel	75 213	2 584
Vinterunderhåll	0	12 096
Summa	320 895	306 695

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Rep Hyreslägenheter/bostäder	2 596	0
Rep Soprum	4 331	0
Rep Dörrar och lås/porttele	18 160	5 119
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	2 063
Rep Ventilation	0	1 375
Rep El/Installation	2 589	4 134
Rep Hissar	0	5 510
Rep Gård/markytor	0	13 986
Summa	27 676	32 187

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	147 131	144 754
Uppvärmning	81 516	126 491
Vatten	172 171	162 377
Sophämtning	8 346	12 597
Summa	409 164	446 219

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 278	84 039
Kabel-TV/Bredband	110 795	84 471
Summa	202 073	168 510

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 384	33 278
Övriga förvaltningskostnader	21 523	15 258
Juridiska kostnader	5 750	0
Konstaterade förluster Eways	-52 947	0
Befarade förluster Eways	0	44 408
Revisionsarvoden	18 625	18 000
Ekonomisk förvaltning	76 416	73 668
Överlåtelsekostnad	10 253	2 866
Pantsättningskostnad	5 880	4 584
Övriga externa tjänster	8 977	5 837
Bankkostnader	4 422	6 691
Summa	103 284	204 590

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	77 600	38 200
Löner	3 898	0
Sociala avgifter	25 627	12 098
Summa	107 125	50 298

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 562 323	2 057 543
Övriga räntekostnader	2 679	2 471
Summa	1 565 002	2 060 014

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 744 500	183 744 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 744 500	183 744 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 446 448	-446 504
Årets avskrivning	-1 999 944	-1 999 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 446 392	-2 446 448
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	179 298 108	181 298 052
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 206 801</i>	<i>40 206 801</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 447 000	50 279 000
Taxeringsvärde mark	31 740 000	29 900 000
Summa	101 187 000	80 179 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	176 000	176 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	176 000	176 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 472	-5 868
Årets avskrivning	-17 604	-17 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 076	-23 472
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 924	152 528

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	128	175 423
Skattefordringar	10 693	0
Övriga fordringar	5 880	4 637
Summa	16 701	180 060

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 274	61 695
Försäkringspremier	39 403	67 638
Kabel-TV/Bredband	9 259	7 539
Förvaltning	21 589	19 104
Summa	154 525	155 976

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2028-06-21	4,29 %	15 467 496	15 561 572
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,35 %	15 467 495	15 561 571
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,35 %	15 467 496	15 561 572
Summa			46 402 487	46 684 715
Varav kortfristig del			31 029 067	31 217 219

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 991 347 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 621	0
El	15 687	15 017
Uppvärmning	10 868	14 153
Kabel-TV/Bredband	0	4 592
Utgiftsräntor	122 182	125 133
Vatten	15 893	14 474
Löner	58 500	38 200
Renhållning	-390	822
Sociala avgifter	18 400	12 000
Förutbetalda avgifter/hyror	261 575	255 305
Beräknat revisionsarvode	18 000	17 000
Summa	546 336	496 696

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 037 500	47 037 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna kommer att höjas med 3% from 2026-01-01. Nordrs räntegaranti som föreningen omfattas av förfaller 2026-06-30. Styrelsen planerar därmed att se över och omförhandla föreningens lån i samband med garantiutgången. Styrelsen ser dock positivt på utgångsläget då snitträntorna vid årets utgång uppgår till 2,99%, vilket är lägre än räntegarantins omfattning är (3,25%).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

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

Malmö

Andreas Bali Luger
Ordförande

Carl Ifwer
Styrelseledamot

Michael Hansen
Styrelseledamot

Tannaz Horrieh
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 08:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.03.2026 12:33

DOCUMENT ID:

r170qrxQKZe

ENVELOPE ID:

r1u5rxmY-g-r170qrxQKZe

DOCUMENT NAME:

Brf Trädloungen, 769638-8862 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

a9dca30f0fae85a50b30ff5d60fb69fc48b3fc43fcf8e3bbe
cb958ddec74e8213d0c6cd6fd6680fda298f1c5dc59bcf5
e6a52775f0d33be0875ec32979ba216d

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
1. Leif Michael Hansen Michaelhansen9511@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:42 02.03.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.243.144
2. ANDREAS BALI LUGER luger76@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:48 02.03.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.11.82
3. CARL IFWER carl@ifwer.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 13:46 02.03.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.254
4. Tannaz Horrieh thorrieh@yahoo.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 20:49 02.03.2026 20:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
5. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 08:13 04.03.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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

🛠️ 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

Till föreningsstämman i Brf Trädloungen, org.nr. 769638-8862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädloungen 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 31 december 2025 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädoulungen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 08:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 02.03.2026 12:33

DOCUMENT ID:

B1bucSIQFbe

ENVELOPE ID:

Sylu5HgXtZe-B1bucSIQFbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Trädloungen.pdf

2 pages

SHA-512:

8947f2460ab2d9fff0b65ab851d8df2b4f351e51d9df9902

31a1777ab6365593924429247f68258d77b57945b7e13

53dea3a540339ec659ee548cf75976951d8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	04.03.2026 08:10	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	04.03.2026 08:09	Low	IP: 158.174.108.46

* 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