

# Årsredovisning 2025

Brf Trädkronan

769636-5654



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädkronan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 Strängnäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-24 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Strängnäs-Mariefred 2:10	2018	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF (via Gallagher)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 584 kvm och 1 bostadsrättslokal om 88 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 747 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulf Venzel Gejrot	Ledamot
Åsa Lindholm	Suppleant
Kent Arne Henrik Edström	Styrelseledamot
Lars Önnered	Ordförande
Charlotte Hägglund	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller Loe Önnered och Ulf Gejrot i förening.

### Revisorer

Helin Karam	Revisor
Magnus Emilsson	Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Malmö AB  
El,vatten,olja Sevab

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har genom eget arbete och genom det sänkta ränteläget kunnat frigöra sig från den räntegaranti som funnits från Derome. Avgiftshöjningarna har därmed också kunnat hållas nere på låg nivå, eller två procent. Styrelsen betecknar ekonomin som stabil.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 2%.

### Övriga uppgifter

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 612 142	2 535 816	1 256 798	95 965
Resultat efter fin. poster	-953 686	-954 689	-1 368 767	-695 596
Soliditet (%)	76	76	76	-
Yttre fond	417 965	256 965	95 965	-
Taxeringsvärde	38 086 000	54 885 000	37 116 000	25 287 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	939	912	692	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	96,1	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 179	11 236	11 293	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 874	10 929	11 293	-
Sparande / kvm totalyta, kr	212	209	92	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	66	42	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	99	63	20	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	128	61	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	3,62	-	-
Räntekänslighet (%)	11,91	12,32	16,32	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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 underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	93 857 000	-	-	93 857 000
Upplåtelseavgifter	5 548 000	-	-	5 548 000
Fond, yttre underhåll	256 965	-	161 000	417 965
Balanserat resultat	-2 417 293	-954 689	-161 000	-3 532 982
Årets resultat	-954 689	954 689	-953 686	-953 686
<b>Eget kapital</b>	<b>96 289 983</b>	<b>0</b>	<b>-953 686</b>	<b>95 336 297</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 532 982
Årets resultat	-953 686
<b>Totalt</b>	<b>-4 486 668</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 000
Balanseras i ny räkning	-4 647 668
	<b>-4 486 668</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 612 142	2 535 816
Övriga rörelseintäkter	3	444	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 612 586</b>	<b>2 535 819</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-857 672	-695 500
Övriga externa kostnader	8	-106 582	-98 302
Personalkostnader	9	-66 014	-87 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 530 096	-1 530 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 560 365</b>	<b>-2 411 579</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>52 221</b>	<b>124 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 430	9 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 015 337	-1 088 810
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 005 907</b>	<b>-1 078 930</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-953 686</b>	<b>-954 689</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-953 686</b>	<b>-954 689</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	124 122 044	125 652 140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 122 044</b>	<b>125 652 140</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>124 122 044</b>	<b>125 652 140</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 094	49
Övriga fordringar	12	1 504 047	1 413 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 485	54 979
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 569 626</b>	<b>1 468 445</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		168 761	165 509
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>168 761</b>	<b>165 509</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 738 387</b>	<b>1 633 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 860 431</b>	<b>127 286 095</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 405 000	99 405 000
Fond för yttre underhåll		417 965	256 965
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 822 965</b>	<b>99 661 965</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 532 982	-2 417 293
Årets resultat		-953 686	-954 689
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 486 668</b>	<b>-3 371 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>95 336 297</b>	<b>96 289 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 718 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 718 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 152 000	20 022 000
Leverantörsskulder		82 906	346 116
Skatteskulder		24 028	94 697
Övriga kortfristiga skulder		242 561	241 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	304 640	291 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 806 135</b>	<b>20 996 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 860 431</b>	<b>127 286 095</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>52 221</b>	<b>124 240</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 530 096	1 530 096
	<b>1 582 317</b>	<b>1 654 336</b>
Erhållen ränta	9 430	9 880
Erlagd ränta	-1 010 037	-1 092 953
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>581 710</b>	<b>571 264</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 639	-29 171
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-325 277	411 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>321 072</b>	<b>953 897</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	10 000 000	0
Amortering av lån	-10 152 000	-152 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-152 000</b>	<b>-152 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>169 072</b>	<b>801 897</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 503 657</b>	<b>701 760</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 672 728</b>	<b>1 503 657</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Trädkronan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 6.956.000kr (övervärdet). Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 1.432.936kr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Balkonger	4,00 %
Restpost	2,00 %
Hissar	4,00 %

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 femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 508 783	2 437 626
Hysesintäkter, p-platser	93 800	92 075
Hysesintäkter, lokaler	5 772	5 772
Övriga intäkter	3 787	343
<b>Summa</b>	<b>2 612 142</b>	<b>2 535 816</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	3
Övriga rörelseintäkter	442	0
<b>Summa</b>	<b>444</b>	<b>3</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	868	6 045
Besiktning och service	14 306	25 389
Trädgårdsarbete	23 209	23 479
Snöskottning	12 300	24 382
<b>Summa</b>	<b>50 682</b>	<b>79 295</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	901	5 590
Dörrar och lås/porttele	10 691	9 678
Värme	2 663	0
Ventilation	87 709	0
El	0	12 342
Hissar	7 360	0
<b>Summa</b>	<b>109 324</b>	<b>27 610</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	190 000	180 749
Vatten	273 303	171 981
Sophämtning	66 195	66 775
<b>Summa</b>	<b>529 498</b>	<b>419 505</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 751	48 710
Bredband	2 996	0
Bredband/Kabeltv	107 931	110 690
Fastighetsskatt	6 490	9 690
<b>Summa</b>	<b>168 168</b>	<b>169 090</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 337	3 391
Övriga förvaltningskostnader	15 325	8 654
Revisionsarvoden	18 500	18 125
Ekonomisk förvaltning	71 420	68 132
<b>Summa</b>	<b>106 582</b>	<b>98 302</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 000	45 885
Löner, arbetare	25 900	29 900
Sociala avgifter	8 114	11 895
<b>Summa</b>	<b>66 014</b>	<b>87 680</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 012 250	1 088 739
Övriga räntekostnader	3 086	72
<b>Summa</b>	<b>1 015 337</b>	<b>1 088 810</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	129 599 858	129 599 858
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>129 599 858</b>	<b>129 599 858</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 947 718	-2 417 622
Årets avskrivning	-1 530 096	-1 530 096
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 477 814</b>	<b>-3 947 718</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>124 122 044</b>	<b>125 652 140</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 376 000</i>	<i>25 376 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 846 000	45 133 000
Taxeringsvärde mark	9 240 000	9 752 000
<b>Summa</b>	<b>38 086 000</b>	<b>54 885 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80	13
Övriga fordringar	0	75 257
Nabo Klientmedelskonto	568 789	591 988
Borgo	935 178	746 159
<b>Summa</b>	<b>1 504 047</b>	<b>1 413 417</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 967	20 086
Försäkringspremier	17 220	16 319
Bredband	2 996	0
Förvaltning	19 302	18 574
<b>Summa</b>	<b>56 485</b>	<b>54 979</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2028-10-31	2,77 %	9 870 000	10 022 000
Danske Bank	2030-07-01	3,20 %	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	2026-06-30	4,26 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>29 870 000</b>	<b>30 022 000</b>
Varav kortfristig del			10 152 000	20 022 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 110 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 622	5 614
EI	21 057	22 565
Uppkost räntor	5 664	0
Vatten	19 957	14 873
Löner	18 695	18 695
Sociala avgifter	3 363	3 363
Utgiftsräntor	2 831	3 195
Förutbetalda avgifter/hyror	218 451	214 082
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>304 640</b>	<b>291 387</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 250 000	30 250 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har höjts med 2% fr o m april 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Strängnäs

---

Lars Önnered  
Ordförande

---

Charlotte Hägglund  
Styrelseledamot

---

Kent Arne Henrik Edström  
Styrelseledamot

---

Ulf Venzel Gejrot  
Ledamot

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

---

Helin Karam  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 10:10

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.05.2026 12:48

**DOCUMENT ID:**

B1zxmwhkzg

**ENVELOPE ID:**

BkeWgXD31ze-B1zxmwhkzg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Trädkronan, 769636-5654 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

96388906bf88a65639585fe2f3b1b252344ded24cd7edc786b8c49e55f58be39217a5d34ca7382214d14c0eb593b57285337d6283122b147d527d17c0239eb4f

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. LARS-OLOV LOE MIKAEL ÖNNERED loe.onnered@hoboda.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:00 21.05.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.196
2. Ulf Venzel Gejrot ulfgejrot@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:03 21.05.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.70.250
3. Kent Arne Henrik Edström edstrom191@outlook.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:11 21.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.46.168
4. CHARLOTTE HÄGGLUND charlotte.hagglund@sweco.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 07:57 21.05.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.70.40
5. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 10:10 22.05.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

\* 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 Bostadsrättsföreningen Trädkronan, org.nr. 769636-5654

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädkronan 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Trädkronan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 10:10

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.05.2026 12:48

**DOCUMENT ID:**

B1gGIQDnyGe

**ENVELOPE ID:**

HJblmDh1Mg-B1gGIQDnyGe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Trädkronan 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a237130fab189df61e0e5517723d82edb62bf64c0e384a  
e28baa534785eaffd83d5c39c761e06aa05a856ec3c91a  
5a1faa609482bde7c4ea39cdeb8398c0cacd

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	Signed	22.05.2026 10:10	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.s e	Authenticated	22.05.2026 10:06	Low	IP: 158.174.125.18

\* 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