

# Årsredovisning

---

## *Brf Trädstaden i Åhus*

769640-0535

Styrelsen för Brf Trädstaden i Åhus får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Kassaflödesanalys      | 8      |
| - Noter                  | 9 - 10 |
| - Underskrifter          | 11     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2023.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att, i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna.

#### Fakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Kristianstad Getramsen 4 i Kristianstads kommun.

Föreningens har genom nybyggnation uppfört fem radhuslängor och ett parhus i två plan.

Fastighetens adress är:

Åbroddsvägen 9 A-D, 11 A-B, 13 A-D, 15, 17 A-D

Gråbovägen 6 A-D, 10 A-C

Fastigheten Kristianstad Getramsen 4 har en tomtareal om 4 252 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

21 st. 5 rum och kök

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2023-01-16

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Enligt stadgan ska styrelsen upprätta en underhållsplan senast 5 år efter att föreningens hus är färdigbyggt och slutbesiktigat.

Föreningens styrelse ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för tid av ett eller två år och kan omväljas.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproducerade bostadshus stod redo för inflytt 2023-02-01.

### Medlemsinformation

Brf Trädstaden består av 21 medlemmar.

Under året har totalt 2 (0) överlåtelser skett.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | 2301-2312 | 2201-2212 | 2106-2112 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                          | 1 831     | 0         | 0         |
| Resultat efter finansiella poster                        | -493      | 0         | 0         |
| Soliditet %                                              | 62        | 0         | 0         |
| Resultat exkl. avskrivningar                             | 383       | 0         | 0         |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 724       |           |           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 94        |           |           |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 12 905    |           |           |
| Räntekänslighet %                                        | 18        |           |           |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 3,32      |           |           |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 162       |           |           |

Nyckeltalet för räntekänslighet visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för de räntebärande skulderna ökar med 1% - enhet.

Nyckeltal för föreningens totala yta, utgår 100 % av bostadsrättsyta.

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten bör inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Förlusten är hänförlig till föreningens avskrivning på byggnad. Justerat för avskrivningar är föreningens resultat positivt med 383 tkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             |                      |                        | -400              | -400              |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                        |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      | -400                   | 400               | 0                 |
| Förändring medlemsinsatser                          | 50 295 000           |                        |                   | 50 295 000        |
| Årets resultat                                      |                      |                        | -493 325          | -493 325          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>50 295 000</b>    | <b>-400</b>            | <b>-493 325</b>   | <b>49 801 275</b> |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -400            |
| Årets resultat      | -493 325        |
| <i>Summa</i>        | <i>-493 725</i> |

*Förslag till disposition:*

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Avsättning till underhållsfond | 119 000         |
| Balanseras i ny räkning        | -612 725        |
| <i>Summa</i>                   | <i>-493 725</i> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 1 831 323                | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>1 831 323</b>         | <b>0</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Drift- Fastighetskostnad                                                    | 3 | -149 617                 | 0                        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4 | -68 239                  | -400                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -876 695                 | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-1 094 551</b>        | <b>-400</b>              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>736 772</b>           | <b>-400</b>              |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -1 230 097               | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>-1 230 097</b>        | <b>0</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>-493 325</b>          | <b>-400</b>              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>-493 325</b>          | <b>-400</b>              |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>-493 325</b>          | <b>-400</b>              |

## BALANSRÄKNING

1

|                                                                                |   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |   |                   |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |   |                   |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |   |                   |                  |
| Byggnader och mark                                                             | 5 | 80 167 196        | 4 287 900        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |   | 0                 | 67 106           |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |   | <i>80 167 196</i> | <i>4 355 006</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |   | <b>80 167 196</b> | <b>4 355 006</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |   |                   |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |   |                   |                  |
| Kundfordringar                                                                 |   | 25 113            | 0                |
| Övriga fordringar                                                              |   | 1 366             | 0                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |   | 11 947            | 0                |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |   | <i>38 426</i>     | <i>0</i>         |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |   |                   |                  |
| Kassa och bank                                                                 |   | 654 480           | 1 295 600        |
| <i>Summa kassa och bank</i>                                                    |   | <i>654 480</i>    | <i>1 295 600</i> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |   | <b>692 906</b>    | <b>1 295 600</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |   | <b>80 860 102</b> | <b>5 650 606</b> |

|                                              |   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |   |                   |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |   |                   |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |   |                   |                  |
| Medlemsinsatser                              |   | 50 295 000        | 0                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |   | <i>50 295 000</i> | <i>0</i>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |   |                   |                  |
| Balanserat resultat                          |   | -400              | 0                |
| Årets resultat                               |   | -493 325          | -400             |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |   | <i>-493 725</i>   | <i>-400</i>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |   | <b>49 801 275</b> | <b>-400</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |   |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 | 30 375 982        | 0                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |   | <b>30 375 982</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |   |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 | 246 792           | 0                |
| Förskott från kunder                         |   | 0                 | 4 296 000        |
| Leverantörsskulder                           |   | 43 523            | 0                |
| Övriga skulder                               |   | 4 439             | 1 355 006        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 388 091           | 0                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>682 845</b>    | <b>5 651 006</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |   | <b>80 860 102</b> | <b>5 650 606</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                         |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Rörelseresultat                                                                         | 736 772        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                                |                |
| - Avskrivningar                                                                         | 876 695        |
| Erlagd ränta                                                                            | -1 230 097     |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br/>av rörelsekapital</i> | <i>383 370</i> |

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar | -38 426    |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder    | -4 968 161 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 623 217

### Investeringsverksamheten

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -76 688 885 |
|---------------------------------------------|-------------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-76 688 885

### Finansieringsverksamheten

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Inbetalda insatser             | 50 295 000 |
| Utbetalning, amortering av lån | -226 226   |
| Upptagna långfristiga lån      | 30 602 208 |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

80 670 982

### Årets kassaflöde

-641 120

### Likvida medel vid årets början

1 295 600

### Likvida medel vid årets slut

654 480

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

| Not 2 | Nettoomsättning     | 2023             | 2022     |
|-------|---------------------|------------------|----------|
|       | Årsavgifter         | 1 719 178        | 0        |
|       | Intäkt p-platser    | 46 200           | 0        |
|       | Debitering VA       | 36 370           | 0        |
|       | Överlåtelseavgifter | 4 450            | 0        |
|       | Övriga intäkter     | 25 125           | 0        |
|       | Summa               | <b>1 831 323</b> | <b>0</b> |

| Not 3 | Drift- Fastighetskostnader  | 2023           | 2022     |
|-------|-----------------------------|----------------|----------|
|       | Jour                        | 10 667         | 0        |
|       | Fastighetsskötsel/underhåll | 1 181          | 0        |
|       | Fastighetsförsäkring        | 35 637         | 0        |
|       | EL                          | 7 874          | 0        |
|       | Vatten och avlopp           | 36 370         | 0        |
|       | Avfallshantering            | 57 888         | 0        |
|       | Summa                       | <b>149 617</b> | <b>0</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader           | 2023          | 2022       |
|-------|------------------------------------|---------------|------------|
|       | Programvaror                       | 671           | 0          |
|       | Redovisningstjänster               | 36 674        | 0          |
|       | Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 2 881         | 0          |
|       | Bankkostnader                      | 1 100         | 400        |
|       | Övriga externa kostnader           | 26 913        | 0          |
|       | Summa                              | <b>68 239</b> | <b>400</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                        | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|-------|-------------------------------------------|-------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 4 287 900         | 4 287 900        |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                  |
|       | Inköp                                     | 76 755 991        | 0                |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 81 043 891        | 4 287 900        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                  |
|       | Årets avskrivningar                       | -876 695          | 0                |
|       | Utgående avskrivningar                    | -876 695          | 0                |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>80 167 196</b> | <b>4 287 900</b> |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                 | Ränta     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|-----------|------------|------------|
| Sparbanken Syd 19          | 4,19 % fn | 10 299 000 | 0          |
| Sparbanken Syd 01          | 4,30 % fn | 10 275 000 | 0          |
| Sparbanken Syd 53          | 4,41 % fn | 10 048 774 | 0          |
| Avgår nästa års amortering |           | -246 792   | 0          |
| Summa                      |           | 30 375 982 | 0          |

| Not 7 | Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|-------|------------------------------------------|----------------|------------|
|       | Kortfristig del av långfristiga skulder  | 246 792        | 0          |
|       | Summa                                    | <b>246 792</b> | <b>0</b>   |

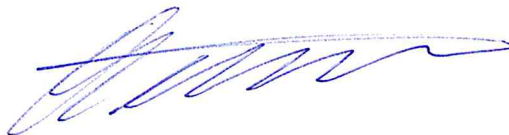
| Not 8 | Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|-------|--------------------------------------------|----------------|------------|
|       | Förskottsbetalad avgift                    | 115 091        | 0          |
|       | Räntekompensation 2025-01-31               | 273 000        | 0          |
|       | Summa                                      | <b>388 091</b> | <b>0</b>   |

UNDERSKRIFTER

Malmö



Jonas Svensson  
2024-02-26

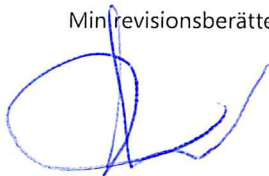


Ola Wihlborg  
2024-02-26



Henrik Spak  
2024-02-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26



Sven-Åke Wikers  
Revisor