

Årsredovisning 2024

Brf Trädloungen

769638-8862



 H1zmLaS_jyg-H11XUTB_oJg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädloungen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 momsen månadsvis.

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 Folksam.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022/2023.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 3 754 kvm. . Bostäderna är fördelade på fyra hus. 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 Luger	Ordförande
Carl Ifwer	Styrelseledamot
Kenny Le	Styrelseledamot
Michael Hansen	Styrelseledamot
Tannaz Horrieh	Styrelseledamot
Katarina Lindberg	Suppleant
Pär Trulsson	Suppleant

Valberedning

Magnus Dahlström (sammankallande)
Oskar Niemi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en 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 2024. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

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

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 32 187 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 2024-04-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 986 173	971 169	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 562 006	-217 067	-	-
Soliditet (%)	74	73	-	-
Yttre fond	50 000	-	-	-
Taxeringsvärde	80 179 000	71 197 000	1 828 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	523	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	66,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 436	12 511	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 436	12 511	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	121	63	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	13	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	34	12	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	13	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	116	37	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 115 018 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 456 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	100 377 000	-	-	100 377 000
Upplåtelseavgifter	36 183 000	-	-	36 183 000
Fond, yttre underhåll	0	-	50 000	50 000
Balanserat resultat	0	-217 067	-50 000	-267 067
Årets resultat	-217 067	217 067	-1 562 006	-1 562 006
Eget kapital	136 342 933	0	-1 562 006	134 780 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-267 067
Årets resultat	-1 562 006
Totalt	-1 829 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-2 079 073
	-1 829 073

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 986 173	971 169
Övriga rörelseintäkter	3	736 397	351 505
Summa rörelseintäkter		3 722 570	1 322 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-953 611	-289 104
Övriga externa kostnader	8	-204 590	-44 420
Personalkostnader	9	-50 298	-27 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 017 548	-452 372
Summa rörelsekostnader		-3 226 047	-813 396
RÖRELSERESULTAT		496 523	509 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 485	-280
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 060 014	-726 065
Summa finansiella poster		-2 058 529	-726 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 562 006	-217 067
ÅRETS RESULTAT		-1 562 006	-217 067

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	181 298 052	183 297 996
Maskiner och inventarier	12	152 528	170 132
Summa materiella anläggningstillgångar		181 450 580	183 468 128
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 450 580	183 468 128
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 379	29 857
Övriga fordringar	13	180 060	166 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	155 976	118 720
Summa kortfristiga fordringar		365 416	314 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		360 843	2 168 479
Summa kassa och bank		360 843	2 168 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		726 259	2 483 068
SUMMA TILLGÅNGAR		182 176 839	185 951 196

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 560 000	136 560 000
Fond för yttre underhåll		50 000	0
Summa bundet eget kapital		136 610 000	136 560 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-267 067	0
Årets resultat		-1 562 006	-217 067
Summa ansamlad förlust		-1 829 073	-217 067
SUMMA EGET KAPITAL		134 780 927	136 342 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	15 467 496	15 279 348
Summa långfristiga skulder		15 467 496	15 279 348
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 217 219	31 687 595
Leverantörsskulder		37 721	60 357
Skatteskulder		173 468	173 468
Övriga kortfristiga skulder	16	3 312	1 948 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	496 696	458 794
Summa kortfristiga skulder		31 928 416	34 328 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 176 839	185 951 196

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	496 523	509 278
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 017 548	452 372
	2 514 071	961 650
Erhållen ränta	1 485	-280
Erlagd ränta	-2 064 625	-596 321
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	450 931	365 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 827	22 587 631
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 925 513	-1 337 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 525 408	21 615 554
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-17 859 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-17 859 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	75 085 000
Upptagna lån	0	47 037 500
Amortering av lån	-282 228	-150 046 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-282 228	-27 924 296
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 807 636	-24 167 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 168 479	26 336 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	360 843	2 168 479

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädloungen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 - 2,5 %
Installationer	10 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 507 613	811 544
Hysesintäkter, p-platser	253 700	86 900
Internet	93 708	30 096
Vatten	31 875	11 581
El	90 427	29 648
Pantförskrivningsavgift	4 584	1 050
Överlåtelseavgift	2 866	0
Övriga intäkter	1 400	350
Summa	2 986 173	971 169

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning Nordr	0	172 753
Räntegaranti	549 994	178 754
Vidarefakturerering	50 151	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Erhållna bidrag	136 253	0
Summa	736 397	351 505

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerering	50 151	0
Fastighetsskötsel	171 456	54 874
Besiktning och service	70 409	24 354
Yttre skötsel	2 584	0
Vinterunderhåll	12 096	0
Summa	306 695	79 228

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	32 187	5 256
Summa	32 187	5 256

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	144 754	48 464
Uppvärmning	126 491	43 692
Vatten	162 377	48 308
Sophämtning	12 597	12 230
Summa	446 219	152 694

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	84 039	27 496
Kabel-tv/bredband	84 471	24 430
Summa	168 510	51 926

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	33 278	0
Övriga förvaltningskostnader	15 258	2 511
Befarade kundfordr Eways	44 408	0
Revisionsarvoden	18 000	16 000
Ekonomisk förvaltning	73 668	23 638
Överlåtelsekostnad	2 866	0
Pantsättningskostnad	4 584	1 050
Bankkostnader	6 691	1 221
Övriga externa kostnader	5 837	0
Summa	204 590	44 420

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	38 200	21 000
Sociala avgifter	12 098	6 500
Summa	50 298	27 500

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 057 543	726 065
Övriga räntekostnader	2 471	0
Summa	2 060 014	726 065

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 744 500	40 608 801
Årets inköp	0	143 135 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 744 500	183 744 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-446 504	0
Årets avskrivning	-1 999 944	-446 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 446 448	-446 504
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 298 052	183 297 996
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 206 801</i>	<i>40 206 801</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 279 000	44 202 000
Taxeringsvärde mark	29 900 000	26 995 000
Summa	80 179 000	71 197 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	176 000	0
Inköp	0	176 000
Utgående anskaffningsvärde	176 000	176 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 868	0
Avskrivningar	-17 604	-5 868
Utgående avskrivning	-23 472	-5 868
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 528	170 132

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	175 423	18 470
Skattefordringar	0	628
Övriga fordringar	4 637	60
Avräkning Nordr	0	146 854
Summa	180 060	166 012

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 695	32 690
Försäkringspremier	67 638	61 491
Kabel-TV/Bredband	7 539	6 122
Förvaltning	19 104	18 417
Summa	155 976	118 720

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2028-06-21	4,29 %	15 561 572	15 655 648
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	3,20 %	15 561 571	15 655 647
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	3,20 %	15 561 572	15 655 648
Summa			46 684 715	46 966 943
Varav kortfristig del			31 217 219	31 687 595

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 273 575 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, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	3 312	0
Slutfaktura Nordr	0	1 948 702
Summa	3 312	1 948 702

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 028
El	15 017	17 630
Uppvärmning	14 153	14 476
Kabel-TV/Bredband	4 592	0
Utgiftsräntor	125 133	129 744
Vatten	14 474	13 161
Löner	38 200	21 000
Renhållning	822	1 245
Sociala avgifter	12 000	6 500
Förutbetalda avgifter/hyror	255 305	232 010
Beräknat revisionsarvode	17 000	16 000
Summa	496 696	458 794

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 037 500	47 037 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Driftskostnader har ökat mycket, som t.ex fjärrvärme, el och vatten fortsatt stiga under 2024 och det kostar mer för föreningen, därav höjer föreningen avgiften med 7% fr.o.m den 1 januari 2025. Föreningen kommer höja avgifterna varje år för att hålla ekonomin stabil. Förhoppningen är att ligga på en 2% höjning men denna gången fick det bli 7% eftersom marknaden ser ut som den gör.

Underskrifter

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

Malmö

Andreas Luger
Ordförande

Carl Ifwer
Styrelseledamot

Kenny Le
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

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 06:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.03.2025 11:41

DOCUMENT ID:

H1IXUTB_oJg

ENVELOPE ID:

H1zmLaS_jyg-H1IXUTB_oJg

DOCUMENT NAME:

Brf Trädloungen, 769638-8862 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS BALI LUGER luger76@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 07:19 07.03.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.193
2. CARL IFWER carl@ifwer.se	 Signed Authenticated	24.03.2025 08:29 24.03.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.75.66
3. Leif Michael Hansen michaelhansen9511@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 18:09 17.03.2025 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.41.10
4. KENNY LE kennyle1996@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 18:20 07.03.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.236.188
5. Tannaz Horrieh thorrieh@yahoo.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 20:45 25.03.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.244.99
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	27.03.2025 06:41 27.03.2025 06:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 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. Risker 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 Trädloungen för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 06:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.03.2025 11:41

DOCUMENT ID:

SkNmIpSdskl

ENVELOPE ID:

Sk-QlaSdokg-SkNmIpSdskl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Trädloungen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	27.03.2025 06:41	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	27.03.2025 06:41	Low	IP: 188.149.51.147

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