



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädstaden i Åhus

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-03 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kristianstad Getramsen 4	2021	Kristianstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2023.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 373 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 373 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jakob Ryman	Ordförande
Anna Gaete	Styrelseledamot
Ellinore Kieninger	Styrelseledamot
Joakim Svensson	Styrelseledamot
Annica Berlin	Styrelseledamot
Sofia Agrell	Styrelsesuppleant

Valberedning

Jesper Britse Månsson
Dimitris Boz

Firmateckning

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

Revisorer

Alexandra Ong Revisor Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Leverans av salt Lacon Sweden AB

Övrig verksamhetsinformation

Fakta om föreningen:

Föreningen äger fastigheten Kristianstad Getramsens 4 i Kristianstad Kommun. Föreningen har genom nybyggnation uppfört 5 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.

Föreningen tillhandahåller 21 stycken parkeringar till de boende samt två stycken handikappsparkeringsplatser.

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

Föreningens styrelse skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under hösten tagit in offerter från 3 olika banker för lånet som löper ut våren 2026. Vi har valt att flytta över ett av föreningens lån som löpte ut våren 2025 till Nordea där vi fick det bästa erbjudandet och valde att binda det på 3 år. Vi har gjort en extraamortering i samband med överflytten till Nordea på ett av lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -7%.

Förändringar i avtal

Vi har valt att teckna avtal med Sbc som förvaltare av föreningen.

Övriga uppgifter

Under året har 2 st. städdagar anordnats, en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 934 682	1 991 694	1 831 323
Resultat efter fin. poster	-96 596	-128 748	-493 325
Soliditet (%)	62	62	62
Yttre fond	238 000	119 000	-
Taxeringsvärde	37 338 000	37 338 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	790	724
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 694	12 801	12 905
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 694	12 801	12 905
Sparande / kvm totalyta, kr	184	162	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	4	3
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	28	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	39	32	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	4,37	-
Räntekänslighet (%)	16	16	18

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 vatten (totalt 90 552 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

I samband med omsättningen av lånet präglades räntemarknaden av ökad volatilitet och osäkerhet, bland annat kopplat till inflationens utveckling och tidpunkten för förväntade räntesänkningar. Detta medförde att räntenivån vid bindningstillfället blev högre än vad som tidigare bedömts. Förväntningar om lägre räntor inte infriades i tid. Rantan vid omsättningstillfället blev högre än kalkylerat. Timing fick stor betydelse.

Utöver detta har föreningen haft vissa oförutsedda kostnadsökningar om cirka 20 000 kronor. Dessa avser bland annat inköp av salt till kalkfiltret, vilket ytterligare har bidragit till årets underskott. De rörliga kostnader ökade pga elkostnaden under november december låg högre än tidigare. elpriserna under november och december 2025 var generellt högre än under samma period 2024, drivet av kallt väder.

Sammantaget är underskottet således främst en följd av den högre räntekostnaden i kombination med dessa ökade driftkostnader.

budgeterat resultat för 2026 är positivt. Varvid räntekostnaden sjunker med 150.000 kr och ränteintäkter från sparande är ej inräknat. Eventuell höjning av årsavgift kan ske.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	50 295 000	-	-	50 295 000
Fond, yttre underhåll	119 000	-	119 000	238 000
Balanserat resultat	-612 725	-128 748	-119 000	-860 473
Årets resultat	-128 748	128 748	-96 596	-96 596
Eget kapital	49 672 527	0	-96 596	49 575 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-741 473
Årets resultat	-96 596
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 000
Totalt	-957 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-957 069

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	1 934 683	1 991 205
Övriga rörelseintäkter	3	5 316	489
Summa rörelseintäkter		1 939 999	1 991 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-206 022	-188 905
Övriga externa kostnader	8	-80 285	-59 577
Personalkostnader	9	-17 600	-10 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 218	-532 218
Summa rörelsekostnader		-836 125	-790 700
RÖRELSERESULTAT		1 103 874	1 200 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 690	4 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 207 160	-1 333 770
Summa finansiella poster		-1 200 470	-1 329 742
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 596	-128 748
ÅRETS RESULTAT		-96 596	-128 748

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	79 102 760	79 634 978
Summa materiella anläggningstillgångar		79 102 760	79 634 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 102 760	79 634 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 896	0
Övriga fordringar	12	831 225	1 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44 420	19 382
Summa kortfristiga fordringar		898 541	20 768
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 641	644 511
Summa kassa och bank		2 641	644 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		901 182	665 279
SUMMA TILLGÅNGAR		80 003 942	80 300 257

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 295 000	50 295 000
Fond för yttre underhåll		238 000	119 000
Summa bundet eget kapital		50 533 000	50 414 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-860 473	-612 725
Årets resultat		-96 596	-128 748
Summa fritt eget kapital		-957 069	-741 473
SUMMA EGET KAPITAL		49 575 931	49 672 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 741 888	30 129 190
Summa långfristiga skulder		19 741 888	30 129 190
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 381 264	246 792
Leverantörsskulder		64 945	67 213
Övriga kortfristiga skulder		7 002	33 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 912	151 325
Summa kortfristiga skulder		10 686 123	498 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 003 942	80 300 257

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 103 874	1 200 994
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 218	532 218
	1 636 092	1 733 212
Erhållen ränta	6 690	4 029
Erlagd ränta	-1 184 210	-1 333 770
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	458 572	403 470
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 951	17 658
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 161	-184 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	440 782	236 823
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-252 830	-246 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-252 830	-246 792
ÅRETS KASSAFLÖDE	187 952	-9 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	644 511	654 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	832 463	644 511

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trädstaden i Åhus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

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	1,26 - 4,41 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 759 891	1 875 467
Hysesintäkter p-plats	50 400	50 400
Vatten, moms	120 216	65 405
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Öres- och kronutjämning	0	-68
Summa	1 934 683	1 991 205

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 241	489
Återbäring försäkringsbolag	4 075	0
Summa	5 316	489

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 995
Bevakning	4 662	6 132
Gemensamma utrymmen	4 500	0
Förbrukningsmaterial	5 900	0
Summa	15 062	10 127

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	3 124	0
Summa	3 124	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	13 219	10 187
Vatten	79 647	65 405
Sophämtning/renhållning	54 156	53 643
Summa	147 022	129 235

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 814	38 694
Fastighetsskatt	0	10 848
Summa	40 814	49 542

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	0	1 248
Förvaltningskostnader	3 459	41 629
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	15 000
Fritids och trivselkostnader	245	0
Förvaltningsarvode enl avtal	38 240	0
Överlåtelsekostnad	10 291	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	4 692	900
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	80 285	59 577

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	11 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	6 600	0
Summa	17 600	10 000

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 207 160	1 333 331
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	439
Summa	1 207 160	1 333 770

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 043 891	81 043 891
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 043 891	81 043 891
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 408 913	-876 695
Årets avskrivning	-532 218	-532 218
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 941 131	-1 408 913
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 102 760	79 634 978
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 177 776</i>	<i>17 177 776</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 665 000	28 665 000
Taxeringsvärde mark	8 673 000	8 673 000
Summa	37 338 000	37 338 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 403	1 386
Transaktionskonto	232 731	0
Borgo räntekonto	597 091	0
Summa	831 225	1 386

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 606	0
Förutbet försäkr premier	42 814	40 814
Övr förutb kostn uppl int	0	-21 432
Summa	44 420	19 382

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Syd	2027-01-10	4,30 %	10 275 000	10 275 000
Sparbanken Syd	2026-01-10	4,19 %	10 299 000	10 299 000
Nordea	2028-02-16	3,09 %	9 549 152	9 801 982
Summa			30 123 152	30 375 982
Varav kortfristig del			10 381 264	246 792

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 711 832 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
Upplupna kostnader	128	0
Uppl kostn el	1 324	0
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	0
Uppl kostn räntor	22 950	0
Uppl kostn vatten	7 696	0
Uppl kostnad arvoden	21 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 600	0
Förutbet hyror/avgifter	158 214	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	126 325
Övriga uppl kostn och förutb int	0	25 000
Summa	232 912	151 325

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 122 000	31 122 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid ingången av 2026 byter föreningen redovisningsstandard från K2 till K3, i enlighet med nya lagkrav. Detta innebär en övergång till komponentavskrivning. Detta kan innebära högre avskrivningskostnader och därmed ett lägre redovisat resultat, men påverkar inte föreningens kassaflöde eller likviditet. Vi kommer att skapa en underhållsplan för framtida underhåll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Kristianstad

Anna Gaete
Styrelseledamot

Annica Berlin
Styrelseledamot

Ellinore Kieninger
Styrelseledamot

Jakob Ryman
Ordförande

Joakim Svensson
Styrelseledamot

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

Borevision AB
Alexandra Ong
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 18:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 11:38

DOCUMENT ID:

Hyl9iyFJpWI

ENVELOPE ID:

S15jJYya-l-Hyl9iyFJpWI

DOCUMENT NAME:

Brf Trädstaden i Åhus, 769640-0535 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6ef5e05cd5e8d1d5539b9ba25cfbe1bb9b66c59de6c0f9
3102451ca83659dc1625bf83d6e02c9c6df5722e029f5f6
611a2a7a29d4317054ae9c96757e568210b

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. CARL ARVID JOAKIM SVE NSSON j0akimsvensson@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:57 17.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.135.24
2. ELLINORE KIENINGER lallekieninger@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 09:16 17.04.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.158.79
3. JAKOB CARL BIRGER RY MAN jakobryman95@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 07:53 19.04.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.24.233
4. ANNA MARGARETA GAE TE parlesuedois@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 08:14 19.04.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.6.13
5. EVA ANNICA MARIE BERL IN berlin.hem@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 08:15 17.04.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.21.142
6. KA MAN ALEXANDRA ON G alexandra.ong@borevisio n.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:03 23.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.237.137

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädstaden i Åhus, org.nr. 769640-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädstaden i Åhus 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Trädstaden i Åhus 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 18:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 11:38

DOCUMENT ID:

Hy9sytkp-g

ENVELOPE ID:

S19jktypbe-Hy9sytkp-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga - Brf Trädstaden i Åhus.p
df

2 pages

SHA-512:

7eebd5f1bf4447f998c0f7df297196e18446762c4fb6ad7
5262984b092a3de8cc1870f53e1d519b43ae1c28bb9eb6
50c2ecb8e256f5dbb34a2e906dc0553ab86

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KA MAN ALEXANDRA ON G	Signed	23.04.2026 18:03	eID	Swedish BankID
alexandra.ong@borevisio n.se	Authenticated	23.04.2026 17:58	Low	IP: 31.211.237.137

* 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