



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trädrieket 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
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. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-28.

### 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 76:1, 76:3 och 76:4	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 3 flerbostadshus.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 5 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 6501 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rebecca Lindevall	Ordförande
Annalena Christina Runnquist	Styrelseledamot
Tim Maalsnes	Styrelseledamot
Ulf Bjerstaf	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening

### Revisorer

Magnus Emilsson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Avtal med leverantörer

Hiss	Kone
El och värme	Göteborgs energi
Bredband	Telenor
VA	Göteborgs vatten och avlopp
Förvaltning	Sbc Sveriges Bostadsrättscentrum AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäckens sopsamfällighet , med en andel på 4%.

Samfälligheten förvaltar soprum och avfall.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2023 gjordes en extra amortering på 1 miljon kronor för att minska föreningens belåningsgrad. Föreningens likviditet vid årets slut är god.

Styrelsen har under 2023 arbetat med att se över samtliga leverantörsavtal för att minska föreningens kostnader. Detta arbetet kommer fortsätta under 2024.

Under året införs individuell vattenmätning för föreningens medlemmar.

Föreningen hade en gemensam städdag under hösten för att tillsammans ta hand om föreningens allmänna utrymmen, skapa en starkare gemenskap och spara in på underhållskostnaderna.

Föreningen har höjt medlemsavgifterna med 4 % under 2023.

#### Övriga uppgifter

Under året utförs en OVK.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 622	4 353	4 376	-
Resultat efter fin. poster	-208	-195	66	-
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	4 946	4 258	3 506	-
Taxeringsvärde	173 043	173 043	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	754	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 562	10 893	11 031	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 351	8 614	8 723	-
Sparande per kvm totalyta, kr	284	275	305	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	14	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	50	43	52	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	20	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	90	77	87	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	0,81	-	-
Räntekänslighet (%)	13,07	-	-	-

**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 83 943 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

Det negativa resultatet beror på de höga avskrivningar som medföljer när man är en nybildad förening. Resultat före avskrivningar och finansiella poster är ca 2,3 miljoner. Styrelsens fokus idag är att arbeta med faktorer som vi kan påverka såsom underhåll, räntor, amortering och driftskostnader. Föreningen arbetar aktivt för att säkerhetsställa en sund långsiktig ekonomi för vår bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	139 358 100	-	-	139 358 100
Upplåtelseavgifter	26 596 900	-	-	26 596 900
Fond, yttre underhåll	4 257 859	-111 125	800 000	4 946 734
Balanserat resultat	-4 844 022	-83 998	-800 000	-5 728 020
Årets resultat	-195 123	195 123	-207 703	-207 703
<b>Eget kapital</b>	<b>165 173 714</b>	<b>0</b>	<b>-207 703</b>	<b>164 966 011</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 928 020
Årets resultat	-207 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 935 723</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	172 733
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 762 990</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 622 271	4 352 797
Övriga rörelseintäkter	3	-3 946	57 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 618 326</b>	<b>4 409 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 811 776	-1 844 975
Övriga externa kostnader	9	-328 730	-343 561
Personalkostnader	10	-88 439	-91 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 879 128	-1 873 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 108 073</b>	<b>-4 152 947</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>510 253</b>	<b>256 960</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 513	4 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-766 469	-456 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-717 956</b>	<b>-452 083</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-207 703</b>	<b>-195 123</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-207 703</b>	<b>-195 123</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	215 821 188	217 829 397
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>215 821 188</b>	<b>217 829 397</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>215 871 188</b>	<b>217 879 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 764	23 136
Övriga fordringar	14	3 910 226	3 961 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 931 989</b>	<b>3 984 905</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	2 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 684</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 931 989</b>	<b>3 987 589</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>219 803 178</b>	<b>221 866 986</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		165 955 000	165 955 000
Fond för yttre underhåll		4 946 734	4 257 859
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 901 734</b>	<b>170 212 859</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 728 020	-4 844 022
Årets resultat		-207 703	-195 123
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 935 723</b>	<b>-5 039 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>164 966 011</b>	<b>165 173 714</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 946 250	38 555 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 946 250</b>	<b>38 555 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	25 343 050	17 444 750
Leverantörsskulder		64 091	118 416
Skatteskulder		41 359	21 973
Övriga kortfristiga skulder		-1 400	144 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	443 817	408 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 890 917</b>	<b>18 138 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>219 803 178</b>	<b>221 866 986</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>510 253</b>	<b>256 960</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 879 128	1 873 111
Omklassificering	129 080	0
	<b>2 518 461</b>	<b>2 130 072</b>
Erhållen ränta	48 513	4 467
Erlagd ränta	-723 629	-457 032
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 843 345</b>	<b>1 677 506</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 342	2 382 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-188 245	145 093
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 596 758</b>	<b>4 205 016</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-206 529
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-206 529</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 710 700	-710 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 710 700</b>	<b>-710 700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-113 942</b>	<b>3 287 787</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 596 247</b>	<b>308 460</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 482 306</b>	<b>3 596 247</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Trädriktet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, 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:

Byggnad	1 - 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 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.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 029 000	3 873 888
Hysesintäkter garage	362 030	345 325
Hysesintäkter garage, moms	0	11 631
Hysesintäkter förråd	10 280	13 273
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 500
Vatten	40 950	81 900
Kallvatten, moms	47 325	0
Varmvatten, moms	53 648	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 263	0
Övriga intäkter	500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	29 100	8 400
Hysesintäkter, övrigt	500	0
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	299	0
Pantsättningsavgift	6 300	16 664
Överlåtelseavgift	11 817	483
Andrahandsuthyrning	26 473	4 723
Öres- och kronutjämning	6	11
<b>Summa</b>	<b>4 622 271</b>	<b>4 352 797</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	17 123
Övriga intäkter	-3 946	39 988
<b>Summa</b>	<b>-3 946</b>	<b>57 110</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	19 342
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	900	45 078
Städning enligt avtal	118 893	181 239
Städning utöver avtal	0	4 199
Hissbesiktning	9 666	9 218
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 625	0
Brandskydd	0	18 104
Bevakning	0	4 845
Gårdkostnader	628	0
Gemensamma utrymmen	0	700
Snöröjning/sandning	6 088	7 140
Serviceavtal	167 081	114 873
Förbrukningsmaterial	29 156	920
<b>Summa</b>	<b>343 037</b>	<b>405 658</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9 719	0
Trapphus/port/entr	0	3 344
Dörrar och lås/porttele	600	0
VVS	-687	0
Värmeanläggning/undercentral	0	2 681
Ventilation	4 050	16 668
Elinstallationer	975	27 011
Tele/TV/bredband/porttelefon	975	0
Hissar	0	1 041
Balkonger/altaner	0	3 218
Garage/parkering	0	22 695
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 400
<b>Summa</b>	<b>15 632</b>	<b>91 058</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	58 313	0
Entr/trapphus	0	111 125
VVS	6 920	0
Ventilation	107 500	0
<b>Summa</b>	<b>172 733</b>	<b>111 125</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	113 382	89 289
Uppvärmning	324 701	279 890
Vatten	146 049	132 503
Sophämtning/renhållning	0	188 233
Grovsopor	0	3 491
<b>Summa</b>	<b>584 132</b>	<b>693 406</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	122 535	136 437
Bredband	316 895	359 448
Samfällighetsavgifter	206 382	0
Fastighetsskatt	50 430	50 430
Korr. fastighetsskatt	0	-2 587
<b>Summa</b>	<b>696 242</b>	<b>543 728</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 563
Tele- och datakommunikation	532	186
Inkasseringskostnader	14 387	6 225
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 208	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	5 500
Föreningskostnader	2 038	0
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	230 798	227 500
Överlåtelsekostnad	7 877	0
Pantsättningskostnad	17 028	0
Övriga förvaltningsarvoden	11 950	26 776
Administration	1 637	32 038
Konsultkostnader	21 274	38 772
<b>Summa</b>	<b>328 730</b>	<b>343 561</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Revisionsarvode arvoderad	0	2 500
Arbetsgivaravgifter	18 439	18 800
<b>Summa</b>	<b>88 439</b>	<b>91 300</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	766 536	456 293
Övriga räntekostnader	-67	257
<b>Summa</b>	<b>766 469</b>	<b>456 550</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	232 006 529	231 800 000
Årets inköp	-129 081	206 529
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>231 877 448</b>	<b>232 006 529</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 177 132	-12 304 021
Årets avskrivning	-1 879 128	-1 873 111
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 056 260</b>	<b>-14 177 132</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>215 821 188</b>	<b>217 829 397</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 661 000</i>	<i>44 661 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	126 759 000	126 759 000
Taxeringsvärde mark	46 284 000	46 284 000
<b>Summa</b>	<b>173 043 000</b>	<b>173 043 000</b>

<b>NOT 13, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Rundbäck Fastighets AB  
769625-7380 Göteborg

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	27 483	6 753
Momsavräkning	2 064	0
Klientmedel	0	2 539 228
Övriga kortfristiga fordringar	378 158	361 453
Förutbetalda kostnader	3 185	0
Upplupna intäkter	17 030	0
Transaktionskonto	464 120	0
Borgo räntekonto	3 018 186	1 054 335
<b>Summa</b>	<b>3 910 226</b>	<b>3 961 769</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2023-06-01	0,92 %	0	16 915 750
Handelsbanken	2024-06-01	1,00 %	9 080 000	9 080 000
Handelsbanken	2026-03-01	0,69 %	29 475 250	30 004 250
Handelsbanken	2024-03-01	4,70 %	15 734 050	0
<b>Summa</b>			<b>54 289 300</b>	<b>56 000 000</b>
Varav kortfristig del			25 343 050	17 445 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 644 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	12 157
Uppl kostn räntor	86 103	43 263
Förutbet hyror/avgifter	357 714	353 166
<b>Summa</b>	<b>443 817</b>	<b>408 586</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 2024-01-01 höjer föreningen avgifterna med 5%.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Annalena Christina Runnquist  
Styrelseledamot

---

Rebecca Lindevall  
Ordförande

---

Tim Maalsnes  
Styrelseledamot

---

Ulf Bjerstaf  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision  
Magnus Emilsson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 17:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 13:14

DOCUMENT ID:

Hy-co5Dm7A

ENVELOPE ID:

BktoqwXX0-Hy-co5Dm7A

DOCUMENT NAME:

Brf Trädriket 1, 769625-7380 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. TIM MAALSNES</b> timmaalsnes@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:04 16.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/18) IP: 85.230.108.156
<b>2. ULF BJERSTAF</b> ulf.bjerstaf@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 15:46 16.05.2024 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/27) IP: 85.230.107.223
<b>3. Annalena Christina Runnquist</b> annalena@runnquist.com	Signed Authenticated	16.05.2024 15:49 16.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/31) IP: 85.230.111.192
<b>4. REBECCA LINDEVALL</b> rebecca.lindevall@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 16:59 16.05.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/21) IP: 83.191.101.242
<b>5. Kurt Magnus Emilsson</b> magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 17:18 16.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 20.93.242.102

\* 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 Trädrieket 1, org.nr. 769625-7380

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädrieket 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Brf Trädriket 1 för räkenskapsåret 2023 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 17:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 13:14

DOCUMENT ID:

SyqocDmmR

ENVELOPE ID:

BJWFS5Dm7R-SyqocDmmR

DOCUMENT NAME:

Trädriket 1 Revisionsberättelse 231231.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	16.05.2024 17:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06)
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	16.05.2024 17:16	Low	IP: 20.93.242.102

\* 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