

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Trädlyckan 45

769622-6682

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

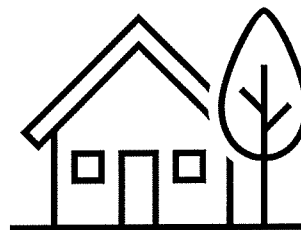
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Brf Trädlyckan 45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Trädlyckan 45, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-02-01.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2011-03-03.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Trädlyckan 45 i Varbergs Kommun. Fastighetens area är 604 kvm. Föreningens fastighet en huskropp med totalt åtta lägenheter, trapphus och förråd i källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 488 kvm.

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktiebolaget T45 Halland AB för en köpeskilling om 3.805.000 kr. T45 Halland AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten.

Brf Trädlyckan 45 köpte sedan enligt köpebrev den 9 mars 2011 fastigheten för 1.745.000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Detta medförde följande transaktioner,

- Brf Trädlyckan 45 skrev ned det bokförda värdet på aktierna i T45 Halland AB med 3.755.000 kr till substansvärdet 50.000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Trädlyckan 45. Nedskrivningen belastade 2011 års redovisade resultat.

- Brf Trädlyckan 45 skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Trädlyckan 45 med 3.755.000 kr. Efter denna uppskrivning hade Trädlyckan 45 ett sammantaget anskaffningsvärde i BRF Trädlyckan 45 på 5.543.106 kr. Inkl. ombildningskostnader, kostnad för pantbrev, ingående fond för reparationer enligt ekonomisk plan, m.m. uppgår anskaffningskostnaden till 5.907.975 kr. Till detta tillkommer sedan standardhöjande åtgärder för lgh 1002 som upplåtits med bostadsrätt under våren 2012. Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Stämpelskatten har betalats av säljaren till T45 Halland AB. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat resultatet 2011. T45 Halland AB har under 2011 avyttrats av föreningen.



Fastigheten är byggd 1945 och ombyggd under 1986. Enligt ekonomisk plan så har ett belopp om 200.000 kr avsatts för reparationer enligt besiktningsprotokoll som upprättats i samband med ombildningen.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
1 st 1 1/2 rum och kök
4 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 7 295 000 kr, varav byggnadsvärdet är 5 000 000 kr och markvärde 2 295 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift för varje bostadslägenhet, antingen takbeloppet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 1980 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har inga avtal om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel och städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2025-01-01 med 2 %.



Medlemsinformation

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadsrätt. Under året har inga överlåtelser skett (2 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 11 (11 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-24 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Pär Kastberg	ledamot	ordförande
Sandra Gertsson	ledamot	
Andreas Andersson	ledamot	
Monica Wagner	ledamot	
Tony Falk	ledamot	
Fredrik Gunnarsson	suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Henrik Ahlgren auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	373 665	362 415	313 394	310 102
Resultat efter finansiella poster	-4 034	-15 990	-53 116	-1 146 065
Soliditet (%)	55,1	55,0	54,9	55,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	765	735	639	627
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 127	6 186	6 244	5 790
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 127	6 186	6 244	5 790
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	137	70	12
Räntekänslighet (%)	8,0	8,4	9,8	9,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	173	165	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	99,0	99,5	98,6
Bokfört värde per kvm boarea	12 453	12 550	12 647	12 745
Fastighetens belåningsgrad (%)	49	49	49	45
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	129	129	129	129
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	1 086	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 236 750	3 503 615	126 000	-6 071 680	-15 990	3 778 695
Omföring av årets avskriv.		-20 128		20 128		0
Disposition av föregående års resultat:				-15 990	15 990	0
Avsättning till yttre fond			63 000	-63 000		0
Årets resultat					-4 034	-4 034
Belopp vid årets utgång	6 236 750	3 483 487	189 000	-6 130 542	-4 034	3 774 661

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 130 542
årets förlust	-4 034
	-6 134 576

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	63 000
i ny räkning överföres	-6 197 576
	-6 134 576

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	373 665	362 415
Summa rörelseintäkter		373 665	362 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-150 277	-149 875
Övriga externa kostnader	4	-50 502	-55 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 695	-82 695
Summa rörelsekostnader		-283 474	-288 103
Rörelseresultat		90 191	74 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 229	-90 306
Summa finansiella poster		-94 225	-90 302
Resultat efter finansiella poster		-4 034	-15 990
Resultat före skatt		-4 034	-15 990
Årets resultat		-4 034	-15 990



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	6 076 934	6 124 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	228 009	233 991
Markanläggningar	8	354 204	383 444
Summa materiella anläggningstillgångar		6 659 147	6 741 842

Summa anläggningstillgångar

6 659 147

6 741 842

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		636	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 971	1 950
Summa kortfristiga fordringar		2 607	2 308

Kassa och bank

Kassa och bank	9	185 121	131 806
Summa kassa och bank		185 121	131 806
Summa omsättningstillgångar		187 728	134 114

SUMMA TILLGÅNGAR

6 846 875

6 875 956



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 850 000	4 850 000
Upplåtelseavgifter	1 386 750	1 386 750
Uppskrivningsfond	3 483 487	3 503 615
Fond för yttre underhåll	189 000	126 000
Summa bundet eget kapital	9 909 237	9 866 365

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 130 542	-6 071 680
Årets resultat	-4 034	-15 990
Summa fritt eget kapital	-6 134 576	-6 087 670
Summa eget kapital	3 774 661	3 778 695

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 961 496	2 990 028
Summa långfristiga skulder		2 961 496	2 990 028

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		28 532	28 532
Leverantörsskulder		20 675	14 789
Skatteskulder		25 752	24 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	35 759	39 048
Summa kortfristiga skulder		110 718	107 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 846 875

6 875 956



Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 034

-15 990

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

82 695

82 695

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

78 661

66 705

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-299

-619

Förändring av leverantörsskulder

5 886

13 558

Förändring av kortfristiga skulder

-2 401

-11 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten

81 847

68 531

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-28 532

-28 532

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-28 532

-28 532

Årets kassaflöde

53 315

39 999

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

131 806

91 807

Likvida medel vid årets slut

185 121

131 806 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.



Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättningens fördelning		
Bostadsrättsavgifter	373 092	358 740
Pant- och överlåtelseavgifter	573	3 675
	373 665	362 415

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp samt renhållning. Hushållsel ingår ej.



Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El för belysning	-10 329	-12 841
Värme	-45 971	-40 156
Vatten och avlopp	-37 066	-31 605
Städning och renhållning	-15 251	-15 331
Reparation och underhåll av fastighet	-12 285	-18 705
Fastighetsskatt	-13 040	-12 712
Fastighetsförsäkringspremier	-12 171	-11 635
Övriga fastighetskostnader, internet, TV	-4 164	-6 890
	-150 277	-149 875

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga kostnader	-6 424	-8 878
Ersättningar till revisor	-10 250	-10 000
Redovisningstjänster	-29 874	-28 875
Pant- och överlåtelseavgifter	-1 146	-4 882
Bankkostnader	-2 808	-2 898
	-50 502	-55 533

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 846 166	2 846 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 846 166	2 846 166
Ingående avskrivningar	-225 374	-198 029
Årets avskrivningar	-27 345	-27 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 719	-225 374
Ingående uppskrivningar	3 755 000	3 755 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-251 385	-231 257
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-20 128	-20 128
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 483 487	3 503 615
Utgående redovisat värde	6 076 934	6 124 407

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 661	107 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 661	107 661
Ingående avskrivningar	-107 661	-107 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 661	-107 661
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 998	322 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 998	322 998
Ingående avskrivningar	-89 007	-83 025
Årets avskrivningar	-5 982	-5 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 989	-89 007
Utgående redovisat värde	228 009	233 991

Not 8 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	584 815	584 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	584 815	584 815
Ingående avskrivningar	-201 371	-172 131
Årets avskrivningar	-29 240	-29 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 611	-201 371
Utgående redovisat värde	354 204	383 444

Not 9 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0



Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 847 368	2 875 900
	2 847 368	2 875 900

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 653182	1,27	2026-03-01	528 258	528 258
Stadshypotek 933332	4,7	2025-03-01	519 998	519 998
Stadshypotek 932293	4,7	2025-03-01	949 142	969 950
Stadshypotek 6472	4,2	2025-01-30	258 880	261 604
Stadshypotek 689191	1,13	2025-07-30	483 750	488 750
Stadshypotek 756228	2,67	2027-03-30	250 000	250 000
			2 990 028	3 018 560
Kortfristig del av långfristig skuld			28 532	28 532

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 237	3 102
Förutbetalda intäkter	22 522	26 946
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
	35 759	39 048

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 173 738	3 173 738
	3 173 738	3 173 738

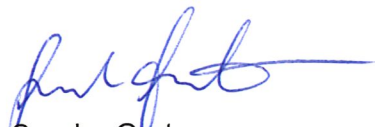
Varberg 4 / 6 2025



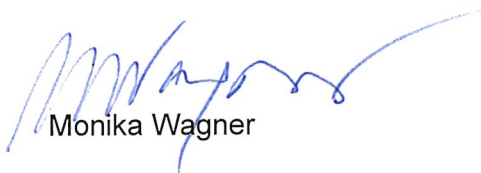
Pär Kastberg
Ordförande



Andreas Andersson



Sandra Gertsson



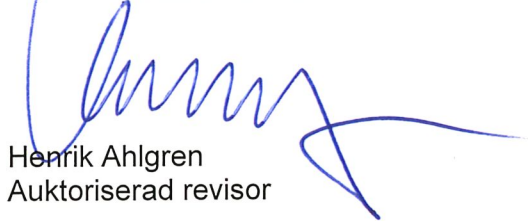
Monika Wagner



Tony Falk



Min revisionsberättelse har lämnats 10 / 6 2025



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädlyckan 45
Org.nr 769622-6682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädlyckan 45 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädlyckan 45 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

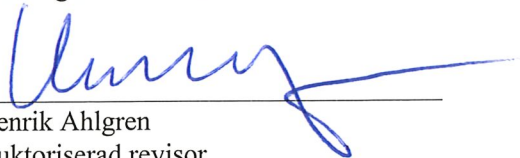
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Varberg den 16/6 2025


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor