



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Trädlyckan i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg
Org.nr 749600–1699
Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 52:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1970-1971 på fastigheten Trädlyckan 59 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 7 st bostadshus med 48 uppgångar på adresserna Trädlyckevägen 48-142 i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	32	st	1	rok	1 418	m ²
		110	st	2	rok	7 032	m ²
		144	st	3	rok	11 520	m ²
		36	st	4	rok	3 564	m ²
		322	st			23 534	m ²
Lokaler	Hysesrätt	48	st			490	m ²
Garage	Hysesrätt	130	st				
P-platser	Hysesrätt	209	st				
P-husvagn	Hysesrätt	6	st				
		375	st			490	m ²
Totalt		697	st			24 024	m ²



Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Stamrenovering i samtliga hus, samt panncentral (2016-2019)
- Fasadrenovering i samtliga hus
- Elbilsladdning med 18 platser
- Markarbete och plantering av växter och träd på samtliga innergårdar
- Nya cykelskydd på samtliga gårdar
- Belysning entréer baksida
- Service på samtliga balkonginglasningar
- Installation av nya mätare, IMD
- Investerat i en transportbil, lastmaskin och trädgårdsmaskin (kombi)
- Belysning innergårdar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar

- Byte av värmeväxlare för uppvärmning
- OVK

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-10-03.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av brandvarnare i trapphus och källare
- Underhåll av garage
- Byte av lägenhetsdörrar
- Byte av värmeväxlare för vatten
- Byte av takfläktar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % 2024-01-01. Den för år 2025 upprättade budget, beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 3,5 % från och med 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring samt IMD för el.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 82 772 331kr. Under året har föreningen amorterat 2 482 356 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia, internet
- Home Solutions, elmätning
- Fjärrvärme & el, Varbergs energi
- Vivab, vatten och avlopp
- Systeminstallation, värmestyrning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 28 medlemmar. 2024-09-03 hade föreningen en extrastämma där 2023 års normalstadgar antogs.

I början av året hade föreningen 420 medlemmar. Under årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen även till 422 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 35 överlåtelser registrerats.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Magnus Stolt	ledamot, ordförande
Markus Thunberg	ledamot, vice ordförande
Lena Strömbom	ledamot, sekreterare
Christer Karlsson	ledamot
Johnny Svensson	ledamot
Lena Jacobson	ledamot
Alie Hatibova	ledamot
Matilda Lund	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johnny Svensson, Christer Karlsson och Alie Hatibova.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Stolt, Johnny Svensson, Markus Thunberg och Lena Strömbom, två i förening.

Vicevärdar har varit Maria Lindskog och HSB-kontoret i Varberg.

Revisor har varit Per-Olof Svensson med Jessica Ekstrand som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Pernilla Unosdotter, sammankallande, och Hampus Elinder.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	19 476	19 577	18 349	17 957	17 742
Resultat efter finansiella poster, tkr	538	1 559	-4 606	2 354	2 325
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	782	769	737		
Skuldsättning kr/kvm	3 102	3 195	3 212		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 517	3 623	3 643		
Sparande per kvm	157	184	201		
Räntekänslighet, %	4,5	4,7	4,9		
Energikostnad per kvm	200	204	177		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	95		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 500	0	5 366 597	14 214 674	1 559 489
Avsättning underhåll 2024			983 000	-983 000	
Ianspråkt underhåll 2024			-933 866	933 866	
Överföring till balanserat resultat				1 559 489	-1 559 489
Årets resultat					538 115
Belopp vid årets slut	2 333 500	0	5 415 731	15 725 029	538 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	15 725 029
Årets resultat	<u>538 115</u>
	16 263 145

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>16 263 145</u>
	16 263 145

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 476 444	19 576 671
Summa rörelsens intäkter		19 476 444	19 576 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-10 777 452	-10 461 266
Periodiskt underhåll		-933 866	-711 108
Övriga externa kostnader	Not 3	-132 725	-129 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 719 915	-2 387 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 710 117	-2 661 656
Summa rörelsens kostnader		-17 274 075	-16 351 260
Rörelseresultat		2 202 369	3 225 411
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 377	35 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 728 631	-1 701 292
Summa finansiella poster		-1 664 254	-1 665 922
Resultat efter finansiella poster		538 115	1 559 489
Årets resultat		538 115	1 559 489
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		538 115	1 559 489
Reservering till fond för yttre underhåll		-983 000	-728 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		933 866	711 108
Resultat efter fondförändring		488 982	1 542 597

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	91 085 343	92 898 800
Mark		1 495 805	1 495 805
Markanläggningar	Not 7	14 326 258	14 387 551
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 727 971	1 968 871
Pågående nyanläggningar och förskott		0	445 887
		108 635 377	111 196 914
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		108 635 877	111 197 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 578	8 879
Avräkningskonto HSB Göta		3 613 005	3 519 735
Övriga fordringar	Not 10	142 318	128 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	666 813	445 951
		4 432 714	4 103 376
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 932 714	4 103 376
Summa tillgångar		113 568 590	115 300 790

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 333 500	2 333 500
Fond för yttre underhåll		5 415 731	5 366 597
		<u>7 749 231</u>	<u>7 700 097</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 725 029	14 214 674
Årets resultat		538 115	1 559 489
		<u>16 263 145</u>	<u>15 774 163</u>
Summa eget kapital		<u>24 012 375</u>	<u>23 474 260</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	66 491 656	66 802 364
		<u>66 491 656</u>	<u>66 802 364</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 280 675	18 452 323
Leverantörsskulder		758 309	939 760
Skatteskulder		62 747	86 205
Fond för inre underhåll		2 952 962	2 831 936
Övriga skulder	Not 14	795 580	508 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 214 286	2 205 893
		<u>23 064 559</u>	<u>25 024 166</u>
Summa skulder		<u>89 556 215</u>	<u>91 826 530</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>113 568 590</u>	<u>115 300 790</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	538 115	1 559 489
Avskrivningar	2 710 117	2 661 656
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 248 232	4 221 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-236 068	16 040
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	212 041	150 183
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 224 206	4 387 368
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-148 580	-4 314 737
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-148 580	-4 314 737
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 482 356	-469 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 482 356	-469 856
Årets kassaflöde	593 270	-397 226
Likvida medel vid årets början *)	3 519 735	3 916 960
Likvida medel vid årets slut *)	4 113 005	3 519 735

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	2,6
Inventarier	9,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	16 649 820	16 165 440
	Hyror	1 185 757	1 175 942
	Elintäkter	823 161	1 009 619
	* Övriga intäkter	1 181 697	1 589 661
	Bruttoomsättning	19 840 435	19 940 662
	Avsatt till inre fond	-363 991	-363 991
		19 476 444	19 576 671
* Under 2023 fick föreningen elstöd från Skatteverket			
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 252 130	1 154 581
	Reparationer	645 984	378 537
	El	1 324 253	1 809 755
	Uppvärmning	2 583 836	2 346 117
	Vatten	1 416 966	1 282 374
	Sophämtning	566 885	560 756
	Kabel-TV, internet	961 015	951 439
	Övriga avgifter	301 547	347 866
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	585 060	582 082
	Förvaltningsarvoden	652 563	628 764
	Övriga driftskostnader	487 212	418 995
		10 777 452	10 461 266
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	30 625	27 500
	Medlemsavgifter	102 100	102 100
		132 725	129 600

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	0	0
	Kvinnor	4	4
		4	4
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	151 299	173 938
	Revisorsarvode	5 500	5 500
	Löner och andra ersättningar	290 753	289 396
	Sociala kostnader	171 992	158 781
		619 544	627 615
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	1 209 861	1 102 523
	Sociala kostnader	410 539	404 828
	* Uttagsskatt	479 971	252 664
		2 100 371	1 760 015
	Totalt	2 719 915	2 387 630
	* Rättelse uttagsskatt från 2023		
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 078 332	2 051 844
	Inventarier	240 900	240 900
	Markanläggningar	390 885	368 912
		2 710 117	2 661 656

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	127 016 830	127 016 830
Årets investeringar	264 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 281 705	127 016 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 118 030	-32 066 186
Årets avskrivningar	-2 078 332	-2 051 844
Utgående avskrivningar	-36 196 362	-34 118 030
Utgående bokfört värde	91 085 343	92 898 800
Taxeringsvärde för Trädlyckan 59		
Byggnad - bostäder	236 000 000	236 000 000
Byggnad - lokaler	3 585 000	3 585 000
	239 585 000	239 585 000
Mark - bostäder	111 000 000	111 000 000
Mark - lokaler	2 435 000	2 435 000
	113 435 000	113 435 000
Taxeringsvärde totalt	353 020 000	353 020 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	14 756 463	0
Årets investeringar	329 592	14 756 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 086 055	14 756 463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-368 912	0
Årets avskrivningar	-390 885	-368 912
Utgående avskrivningar	-759 797	-368 912
Bokfört värde	14 326 258	14 387 551
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	2 623 464	2 105 409
Årets investeringar	0	518 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 623 464	2 623 464
Ingående avskrivningar	-654 593	-413 693
Årets avskrivningar	-240 900	-240 900
Utgående avskrivningar	-895 493	-654 593
Bokfört värde	1 727 971	1 968 871
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto		142 318	128 811		
		142 318	128 811		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		666 813	445 951		
		666 813	445 951		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-06-04	6 mån	3,00%	500 000
					500 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	16726885	3,06%	2027-09-14	2 900 000	150 000
SBAB	16727040	3,26%	2025-05-30	2 900 000	2 900 000
SBAB	16727059	3,40%	2032-04-16	2 937 500	150 000
SBAB	16727067	4,67%	2025-09-15	2 937 500	2 937 500
SBAB	29684383	4,18%	2026-01-14	4 645 960	160 000
SBAB	30575695	2,89%	2029-11-09	3 214 000	39 200
SBAB	30716930	1,43%	2030-02-14	9 050 000	200 000
SBAB	31168791	1,25%	2030-08-15	9 100 000	200 000
SBAB	31490413	1,16%	2027-11-15	9 150 000	200 000
SBAB	31984416	1,11%	2026-03-13	9 250 000	200 000
SBAB	32454143	1,37%	2028-10-16	7 480 000	160 000
SBAB	32578055	1,96%	2029-02-12	5 640 000	120 000
SBAB	32796540	3,17%	2031-11-11	3 775 000	100 000
SBAB	32842224	3,42%	2025-06-30	1 912 500	1 912 500
Stadshypotek AB	694403	0,97%	2026-09-01	1 091 404	63 008
Stadshypotek AB	725889	1,10%	2025-12-30	5 520 000	5 520 000
Stadshypotek AB	874562	3,60%	2025-06-03	1 268 467	1 268 467
				82 772 331	16 280 675
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 491 656
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					70 360 000
Kortfristig del av långfristig skuld				16 280 675	18 452 323
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 2 482 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				89 875 000	89 875 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				158 298	157 366
Arbetsgivaravgifter				115 207	108 620
Mervärdesskatt				475 227	179 179
Övriga kortfristiga skulder				46 848	62 883
				795 580	508 048
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				53 436	52 009
Övriga upplupna kostnader				553 830	598 411
Förutbetalda hyror och avgifter				1 607 020	1 555 473
				2 214 286	2 205 893

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

.....
Alie Hatibova.....
Christer Karlsson.....
Johnny Svensson.....
Lena Jacobson.....
Lena Strömbom.....
Magnus Stolt.....
Markus Thunberg.....
Matilda Lund**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Per-Olof Svensson
Av föreningen vald revisor.....
Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädlyckan i Varberg, org.nr. 749600-1699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädlyckan i Varberg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädlyckan i Varberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Olof Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS STOLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:25:33



JOHNNY SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 19:59:57



LENA STRÖMBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:56:23



ALIE HATIBOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:58:52



MATILDA LUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:34:43



CHRISTER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:34:07



MARKUS THUNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:16:54



LENA JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:01:44



PER-OLOF SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:53:55



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:59:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLOF SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:28:51



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:00:23



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.