



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Trädlyckan i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg med säte i Varberg org.nr. 749600-1699 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Varberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trädlyckan 59		1970 och 1971
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	förråd	559
322	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 534
1	lokal	490
130	garageplatser	1 950
220	p-platser	2 316
Totalt 720 objekt		28 849

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 110 st 2 rok, 144 st 3 rok, 36 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Stolt	Ordförande
Lena Jacobson	Ledamot
Johnny Svensson	Ledamot
Alie Hatibova	Ledamot
Lena Strömbom	Ledamot
Christer Karlsson	Ledamot
Markus Thunberg	Ledamot
Matilda Lund	Ledamot, vald av HSB MG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Stolt, Lena Strömbom, Markus Thunberg och Lena Jacobson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Svensson, Magnus Stolt och Markus Thunberg.

Revisorer har varit Per-Olof Svensson med Sara Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Mikael Rundqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningen har sedan 2014 en anställd vicevärd.

2022 anställer föreningen en fastighetsskötare och en lokalvårdare. 2023 anställer föreningen ytterligare en fastighetsskötare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Inklädnad av sopnedkast
2000	Målning av trapphus
2001	Akustiktak i trapphus
2002	Installation av fjärrvärme
2002	Fönsterbyte framsida (entréer)
2005-2006	Inglasning och utbyggnad av balkonger
2005	Byte av samtliga entrédörrar
2005-2006	Fönsterbyte balkongsidor
2007	Installation av brandvarnare i trapphus och källargångar
2008	Renovering av samlingslokal
2008	Individuell elmätning installerades
2008	Bidrag, flytt av golvbrunn i badrum införs
2010	Byte av samtliga ventilationsfläktar
2010	Nybygge av 26 st. enkelgarage
2010	Uppsättning av postboxar i samtliga trapphus
2010	Ny motionslokal
2011	Installation av rörelsestyrd LED belysning i källaregångar
2011	OVK
2011	Styr och övervakningsutrustning för fjärrvärme installerades
2011	Nytt låssystem
2011	Nya tak på hus A,B och C
2012	Nya tak D,E,F och G
2012	Upprustning av lekplatser (2st.)
2012	Skivor på husgavlarna sätts upp på södersidan
2012	Cykelnedfarter på södersidan byggs in och fick tak
2013	Cykelskydd sattes upp på innergården mellan hus C och D
2013	Brandskydd SBA infördes med brandsläckare och nödutgångsskylter
2013	Rörelsevakt för belysning i resterande källarkorridorer installeras
2014	Spolning av avloppsstammar
2014	Helt nya tvättstugor med maskiner (11st.)
2014	Kollektivt avtal med Telia. Nätverks uttag drogs fram i samtliga lägenheter
2014	Installation av rörelsestyrd LED belysning i trapphus
2014	Installation av LED belysning av samtliga lampor utomhus
2015	Värmejustering gjord och temperaturgivare uppsatta i samtliga lägenheter
2016	Nya flerbilsgarage, 5 st.
2016	Renovering av avloppsstammar hus F
2017	Renovering av avloppsstammar hus A och B
2017	OVK kontroll
2018	Renovering av avloppsstammar hus C
2019	Renovering av avloppsstammar hus D och E

2019	Radonmätning och energideklaration
2019	Renovering och ombyggnad av lokaler i Panncentralen
2020	Renovering av avloppsstammar hus G
2020	Total fasadrenovering med tilläggsisolering på hus A,B,C,D och G
2020	Nya entrépartier hus A och B
2021	Installation av 18 st. laddstolpar för elbilar.
2021	Total fasadrenovering med tilläggsisolering hus E och F
2021	Nya entrépartier hus, C,D,E,F och G
2022-2023	Totalrenovering av innergårdar inklusive cykelskydd
2022	Ny belysning av entréer på baksidor
2022	Byte av samtliga elmätare för lägenheterna (IMD)
2022	Belysning i miljöhus byts ut mot LED belysning
2022	Byte av expansionskärl för fjärrvärme
2023	Ny plantering framför hus G
2023	Ny belysning av rabatter och träd på innergårdarna
2024	Byte av värmeväxlare för uppvärmning av lägenheter (fjärrvärme)
2024	OVK kontroll
2024	Spolning av liggande avloppsstammar
2025	Byte av värmeväxlare för varmvatten (fjärrvärme)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av brandvarnare i trapphus och källare
2026	Byte av ventilationsfläktar
2026	Målning av fasadgrunder
2028	Nya garage/carport
2030	Nya lägenhetsdörrar

Medlemsinformation

Under året har 37 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 422 och under året har det tillkommit 49 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 425.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	157	184	201	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 023	3 102	3 195	3 212	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 408	3 517	3 623	3 643	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	224	200	204	177	0
Årsavgifter, kr/kvm	800	782	769	737	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	19 986	19 476	19 577	18 349	17 957
Resultat efter finansiella poster, tkr	609	538	1 559	-4 606	2 354
Soliditet, %	22	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften .

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 333 500	0	0	2 333 500
Underhållsfond, kr	5 415 731	0	639 074	6 054 805
S:a bundet eget kapital, kr	7 749 231	0	639 074	8 388 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 725 029	538 115	-639 074	15 624 070
Årets resultat, kr	538 115	-538 115	609 008	609 008
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 263 144	0	-30 066	16 233 078
S:a eget kapital, kr	24 012 375	0	609 008	24 621 383

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 052 000 kr samt ianspråktagande skett med 412 926 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	16 263 145
Årets resultat, kr	609 008
Reservation till underhållsfond, kr	-1 052 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	412 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 233 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 233 079
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 986 303	19 476 444
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		19 986 303	19 476 444
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-10 599 622	-10 011 786
Underhåll enligt plan	Not 4	-412 926	-933 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 107 978	-897 671
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-2 962 914	-2 720 635
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 710 117	-2 710 117
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-17 793 557	-17 274 075
RÖRELSERESULTAT		2 192 746	2 202 369
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 175	64 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 615 688	-1 728 631
Övriga finansiella poster	Not 8	-225	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 583 738	-1 664 254
ÅRETS RESULTAT		609 008	538 115
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		609 008	538 115
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 052 000	-983 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		412 926	933 866
Överföring till balanserat resultat		-30 066	488 982



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	104 438 189	106 907 406
Inventarier och installationer	Not 10	1 487 071	1 727 971
Summa materiella anläggningstillgångar		105 925 260	108 635 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		105 925 760	108 635 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 227	10 578
Avräkningskonto HSB		4 454 919	3 613 005
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	189 674	142 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	724 029	666 813
Summa kortfristiga fordringar		5 371 850	4 432 714
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		5 871 850	4 932 714
SUMMA TILLGÅNGAR		111 797 610	113 568 590

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 333 500	2 333 500	
Fond för yttre underhåll	6 054 805	5 415 731	
Summa bundet eget kapital	8 388 305	7 749 231	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	15 624 070	15 725 029	
Årets resultat	609 008	538 115	
Summa fritt eget kapital	16 233 078	16 263 145	
Summa eget kapital	24 621 383	24 012 375	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	62 334 060	66 491 656
Summa långfristiga skulder		62 334 060	66 491 656
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 875 915	16 280 675
Medlemmarnas inre fond	Not 16	3 002 222	2 952 962
Leverantörsskulder		874 369	758 309
Aktuell skatteskuld	Not 17	36 176	62 747
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	752 903	795 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 300 581	2 214 286
Summa kortfristiga skulder		24 842 166	23 064 559
Summa skulder		87 176 226	89 556 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 797 610	113 568 590

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 192 746	2 202 369
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 710 117 4 902 863	2 710 117 4 912 486
Erhållen ränta	25 891	64 377
Erlagd ränta	-1 629 726	-1 727 204
Övriga poster	-225	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 298 802	3 249 659
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 937	-236 068
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	196 405	210 614
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 404 271	3 224 206
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-148 580
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-148 580
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 562 356	-2 482 356
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 562 356	-2 482 356
ÅRETS KASSAFLÖDE	841 915	593 270
Likvida medel vid årets början	4 113 005	3 519 735
Likvida medel vid årets slut	4 954 919	4 113 005
	841 915	593 270

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med årets årsredovisning i vissa poster.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	17 233 212	16 649 820
Årsavgift el	843 608	823 161
Årsavgift TV/bredband	759 920	931 224
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 085 985	1 057 255
Hysesintäkt övrigt	148 487	189 877
Hysesintäkter elbilsladdning	49 414	0
Avsatt till inre fond	-363 991	-363 991
Övriga intäkter i verksamheten (gym)	35 250	26 643
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 960	10 590
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	89 591	77 366
Övriga primära intäkter och ersättningar	102 868	74 499
	19 986 303	19 476 444

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband. Hushållsel debiteras efter förbrukning

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-717 658	-645 984
El	-1 485 405	-1 324 253
Uppvärmning	-2 722 328	-2 583 836
Vatten	-1 725 773	-1 416 966
Renhållning	-569 400	-566 885
Bevakningskostnader	-179 933	-164 970
TV, bredband, iptelefoni	-822 023	-961 015
Förvaltningskostnader	-1 223 247	-1 252 130
Försäkringar	-345 088	-301 547
Fastighetsskatt	-607 618	-585 060
Övriga driftskostnader	-201 149	-209 139
	-10 599 622	-10 011 786

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-412 926	-933 866
	-412 926	-933 866

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-28 250	-30 625
Övriga förvaltningskostnader	-678 449	-652 563
Kontorsutrustning och -material	-67 780	-39 628
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 555	-29 289
Konsulter	-23 025	0
Förbrukningsinventarier	-163 798	-43 467
Medlemsavgifter HSB	-135 121	-102 100
	-1 107 978	-897 671

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

	Innev.år	Föreg. år
Medelantal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>
Arvode till styrelsen	-186 648	-151 299
Löner för anställda	-1 707 683	-1 209 861
Övriga arvoden	-26 000	-290 070
Övriga personalkostnader	-2 157	-1 403
Revisionsarvode	-5 500	-5 500
Sociala avgifter	-622 927	-582 532
Uttagsskatt	-411 999	-479 971
	<u>-2 962 914</u>	<u>-2 720 635</u>

*Då ny bokföringsmall används för 2025, ingår lön till styrelsen, anställda och vicevärd i samma post.

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 078 332	-2 078 332
Markanläggningar	-390 885	-390 885
Installationer och inventarier	-240 900	-240 900
	<u>-2 710 117</u>	<u>-2 710 117</u>

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter SBAB	-225	0
	<u>-225</u>	<u>0</u>

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2091

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

127 281 705

127 016 830

Årets investering byggnader

0

264 875

Ingående anskaffningsvärde mark

1 495 805

1 495 805

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

15 086 055

14 756 463

Årets investering markanläggning

0

329 592

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

143 863 565

143 863 565

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-36 196 362

-34 118 030

Årets avskrivningar byggnader

-2 078 332

-2 078 332

Ingående avskrivningar markanläggningar

-759 797

-368 912

Årets avskrivningar markanläggningar

-390 885

-390 885

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-39 425 376

-36 956 159

Utgående redovisat värde

104 438 189

106 907 406

Redovisade värden byggnader

89 007 011

91 085 343

Redovisade värden mark

1 495 805

1 495 805

Redovisade värden markanläggningar

13 935 373

14 326 258

Fastighetsbeteckning: Trädlyckan 59

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	267 000 000	105 000 000	372 000 000	347 000 000
Lokaler	1972	2 571 000	2 678 000	5 249 000	6 020 000
		269 571 000	107 678 000	377 249 000	353 020 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

89 875 000

89 875 000

Summa ställda säkerheter

89 875 000

89 875 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

2 623 464

2 623 464

Utgående anskaffningsvärden

2 623 464

2 623 464

Ingående avskrivningar

-895 493

-654 593

Årets avskrivningar

-240 900

-240 900

Utgående avskrivningar

-1 136 393

-895 493

Utgående redovisat värde

1 487 071

1 727 971

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	175 598	142 318
Övriga kortfristiga fordringar	14 076	0
	189 674	142 318

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	6 285	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	717 745	666 813
	724 029	666 813

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB	2,50%	2026-01-03	500 000	500 000
			500 000	500 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		3,06%	2027-09-14	2 750 000	150 000
SBAB (SCBC)		2,76%	2028-05-11	2 750 000	150 000
SBAB (SCBC)		3,40%	2032-04-16	2 787 500	150 000
SBAB (SCBC)		2,55%	2026-09-15	2 787 500	150 000
SBAB (SCBC)		4,18%	2028-11-22	4 485 960	160 000
SBAB (SCBC)		2,89%	2029-11-09	3 174 800	39 200
SBAB (SCBC)		1,43%	2030-02-14	8 850 000	200 000
SBAB (SCBC)		1,25%	2030-08-15	8 900 000	200 000
SBAB (SCBC)		1,16%	2027-11-15	8 950 000	200 000
SBAB (SCBC)		1,11%	2026-03-13	9 050 000	200 000
SBAB (SCBC)		1,37%	2028-10-16	7 320 000	160 000
SBAB (SCBC)		1,96%	2029-02-12	5 520 000	120 000
SBAB (SCBC)		3,17%	2031-11-11	3 675 000	100 000
SBAB (SCBC)		2,64%	2026-05-25	1 862 500	50 000
Stadshypotek AB		3,11%	2029-12-30	5 120 000	320 000
Stadshypotek AB		0,97%	2026-09-01	1 028 396	63 008
Stadshypotek AB		2,90%	2026-03-03	1 198 319	70 148
				80 209 975	2 482 356

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **62 334 060**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 949 200

Lån som ska konverteras inom ett år 15 926 715

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 875 915**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,03%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 9 929 424

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 67 798 195

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 952 962	2 831 936
Avsättning	363 991	363 991
Uttag	-314 731	-242 966
	3 002 222	2 952 962

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	36 176	62 747
	36 176	62 747
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	411 999	475 227
Personalens källskatt	208 482	158 298
Arbetsgivaravgifter	104 948	115 207
Övriga kortfristiga skulder	27 474	46 848
	752 903	795 580
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	32 780	24 327
Upplupen semesterskuld	3 477	0
Upplupna sociala avgifter	11 389	7 643
Upplupna räntekostnader	39 398	53 436
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 670 218	1 607 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 319	521 860
	2 300 581	2 214 286

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-16 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

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 Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg för räkenskapsåret 2025 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Olof Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-20 kl. 10:01:45



Johnny Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:07:42



Lena Strömbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:42:59



Alie Hatibova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:09:30



Matilda Lund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 17:57:09



Christer Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:03:49



Markus Thunberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:59:00



Lena Jacobson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:23:06



Per-Olof Allan Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:08:39



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:09:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Olof Allan Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:10:21



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:09:24



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.