

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg

Org.nr 749600-1699

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31,**  
föreningens 51:e verksamhetsår.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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 <sup>2</sup>
		110 st	2 rok	7 032 m <sup>2</sup>
		144 st	3 rok	11 520 m <sup>2</sup>
		36 st	4 rok	3 564 m <sup>2</sup>
		322 st		23 534 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	48 st		490 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	130 st		
P-platser	Hysesrätt	209 st		
P-husvagn	Hysesrätt	6 st		
		375 st		490 m <sup>2</sup>
Totalt		697 st		24 024 m <sup>2</sup>

JK<sup>M</sup> 1  
OK SE WK  
g Allg  
gD WIT M  
DA M



HSB - där möjligheterna bor

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

- Total renovering och uppgradering av samtliga tvättstugor
- Ny ledbelysning i ute- och innemiljö
- Optimering av värmesystem
- Gemensamhetsgarage 1-5 renoverade
- Stamrenovering i samtliga hus, samt panncentral
- Utbyte av källarfönster
- OVK besiktning
- Renovering Panncentral, samt nytt områdeskontor
- Fasadrenovering på panncentralen
- Fasadrenovering Hus C, D E, F och G
- Underhållsåtgärder på innegårdar A-B
- Elbilsaddning med 18 platser
- Markarbete och plantering av växter och träd
- Nya cykelskydd på samtliga gårdar
- Belysning entréer baksida
- Service på samtliga balkonginglasningar
- Påbörjat installation av nya mätare, IMD
- Investerat i en transportbil, lastmaskin och trädgårdsmaskin (kombi)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar

- Fortsatt markarbete och plantering innergårdar
- Belysning och plantering innergårdar
- Förberedelse och installation av värmeväxlare

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-09-07.

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

- Underhåll av garage
- Byte av brandvarnare i trapphus/källare

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4 % 2023-01-01. Den för år 2024 upprättade budget, beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring samt IMD för el.

Under året har föreningen erhållit elstöd.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 254 687 kr. Under året har föreningen amorterat 2 469 856 kr.

M)  
JL  
CK  
JS  
BA  
MT<sup>2</sup>  
AH  
MS



HSB - där möjligheterna bor

## 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 2023-06-21. På stämman deltog 51 medlemmar.

I början av året hade föreningen 420 medlemmar. Under årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen även till 420 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har 33 överlåtelser registrerats.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Magnus Stolt	ledamot, ordförande
Ove Johansson	ledamot, vice ordförande
Jenny Larsnäs	ledamot, sekreterare
Christer Karlsson	ledamot
Johnny Svensson	ledamot
Lena Jacobson	ledamot
Björn Andersson	ledamot
Alie Hatibova	ledamot
Markus Thunberg	ledamot
Matilda Lund	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Magnus Stolt och ledamöterna Ove Johansson, Jenny Larsnäs, Lena Jacobson, Björn Andersson och Markus Thunberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Stolt, Ove Johansson och Johnny Svensson, Jenny Larsnäs 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.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Johnny Svensson och Ove Johansson.

Handwritten signatures and initials: JL, CA, JS, DA, WT, AH, MS, 3, 11, 12.



HSB - där möjligheterna bor

Valberedning har varit Patrik Carlsson, sammankallande, och Lena Strömbom.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	19 577	18 349	17 957	17 742	17 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 559	-4 606	2 354	2 325	3 307
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	769	737			
Skuldsättning kr/kvm	3 549	3 568			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 623	3 643			
Sparande per kvm	205	224			
Räntekänslighet, %	4,7	4,9			
Energikostnad per kvm	226	169			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	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	5 349 705	18 837 182	-4 605 617
Avsättning underhåll 2023			728 000	-728 000	
Ianspråkt underhåll 2023			-711 108	711 108	
Överföring till balanserat resultat				-4 605 617	4 605 617
Årets resultat					1 559 489
Belopp vid årets slut	2 333 500	0	5 366 597	14 214 674	1 559 489

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	14 214 674
Årets resultat	<u>1 559 489</u>
	15 774 163

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>15 774 163</u>
	15 774 163

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

4 M)



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 576 671	18 348 829
Summa rörelsens intäkter		19 576 671	18 348 829
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-10 461 266	-9 298 538
Periodiskt underhåll		-711 108	-7 734 248
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 600	-140 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 387 630	-2 455 960
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 661 656	-2 240 939
Summa rörelsens kostnader		-16 351 260	-21 869 785
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 225 411</b>	<b>-3 520 955</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 370	7 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 701 292	-1 092 201
Summa finansiella poster		-1 665 922	-1 084 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 559 489</b>	<b>-4 605 617</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 559 489</b>	<b>-4 605 617</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		1 559 489	-4 605 617
Reservering till fond för yttre underhåll		-728 000	-770 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		711 108	7 734 248
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 542 597</b>	<b>2 358 631</b>

MT  
K 5 d  
CA  
JS AH  
MS  
BA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

## Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 6	92 898 800	94 950 644
Mark			1 495 805	1 495 805
Markanläggningar		Not 7	14 387 551	0
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	1 968 871	1 691 716
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	445 887	11 405 668
			<u>111 196 914</u>	<u>109 543 833</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

111 197 414      109 544 333

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 879	7 755
Avräkningskonto HSB Göta			3 519 735	3 916 960
Övriga fordringar		Not 11	128 811	103 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	445 951	488 926
			<u>4 103 376</u>	<u>4 516 641</u>

Summa omsättningstillgångar

4 103 376      4 516 641

**Summa tillgångar**

**115 300 790      114 060 974**

Handwritten signatures and initials: JL, CA, JL, AH, BA, MT, NT, MA, BA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 333 500	2 333 500
Fond för yttre underhåll	5 366 597	5 349 705
	<u>7 700 097</u>	<u>7 683 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 214 674	18 837 182
Årets resultat	1 559 489	-4 605 617
	<u>15 774 163</u>	<u>14 231 566</u>
Summa eget kapital	<u>23 474 260</u>	<u>21 914 771</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 66 802 364	71 941 072
	<u>66 802 364</u>	<u>71 941 072</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 18 452 323	13 783 471
Leverantörsskulder	939 760	850 948
Skatteskulder	86 205	48 862
Fond för inre underhåll	2 831 936	2 781 959
Övriga skulder	Not 14 508 048	501 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 2 205 893	2 238 564
	<u>25 024 166</u>	<u>20 205 131</u>
Summa skulder	<u>91 826 530</u>	<u>92 146 203</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>115 300 790</u></b>	<b><u>114 060 974</u></b>

JL<sup>m)</sup> u.k.  
unt MS  
7 BA  
CA JL HH



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 559 489	-4 605 617
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	<u>2 661 656</u>	<u>2 240 939</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 221 145	-2 364 678
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 040	-100 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>150 183</u>	<u>-2 123 312</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 387 368	-4 588 382
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 314 737	-1 745 179
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-1 789 613</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 314 736	-3 534 792
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-469 856</u>	<u>7 722 644</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-469 856	7 722 644
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-397 225</b>	<b>-400 530</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>3 916 960</b>	<b>4 317 489</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>3 519 735</b>	<b>3 916 960</b>

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

Handwritten notes and signatures:

mt JL  
8 un. MC  
CA JL BA  
JL AH dj





## Noter

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**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 anskaffningsvärdet 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	2,5
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 1 589 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'JL', 'MS', 'DK', 'HJ', 'CD', 'JL', '9. UN.', and 'P'.

**Noter**

**2023-01-01**      **2022-01-01**  
**2023-12-31**      **2022-12-31**

**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	16 165 440	15 543 096
Hyror	1 175 942	1 137 398
Elintäkter	1 009 619	868 187
Övriga intäkter	1 589 661	1 164 140
Bruttoomsättning	19 940 662	18 712 820
Avsatt till inre fond	-363 991	-363 991
	<b>19 576 671</b>	<b>18 348 829</b>

**Not 2**

**Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 154 581	801 077
Reparationer	378 537	307 750
El	1 809 755	1 373 073
Uppvärmning	2 346 117	2 153 448
Vatten	1 282 374	1 204 520
Sophämtning	560 756	574 122
Kabel-TV, internet	951 439	950 586
Övriga avgifter	347 866	293 487
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	582 082	549 400
Förvaltningsarvoden	628 764	594 948
Övriga driftskostnader	418 995	496 127
	<b>10 461 266</b>	<b>9 298 538</b>

**Not 3**

**Övriga externa kostnader**

Extern revisor - BoRevision	27 500	38 000
Medlemsavgifter	102 100	102 100
	<b>129 600</b>	<b>140 100</b>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like JL, INT, MS, BA, AH, and a date '10'.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	0	0
	Kvinnor	4	4
		<u>4</u>	<u>4</u>
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	173 938	136 070
	Revisorsarvode	5 500	5 500
	Löner och andra ersättningar	289 396	252 640
	Sociala kostnader	158 781	140 920
		<u>627 615</u>	<u>535 131</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	1 102 523	1 196 747
	Sociala kostnader	404 828	360 002
	Uttagsskatt	252 664	364 080
		<u>1 760 015</u>	<u>1 920 829</u>
	<b>Totalt</b>	<b><u>2 387 630</u></b>	<b><u>2 455 960</u></b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 051 844	2 051 844
	Inventarier	240 900	189 095
	Markanläggningar	368 912	0
		<u>2 661 656</u>	<u>2 240 939</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "JL", "CA", "AH", "BA", and "11/11".



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

**Noter** **2023-12-31**    **2022-12-31**

**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	88 793 735
Årets investeringar	0	40 829 591
Årets försäljning/ utrangering	0	-2 606 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 016 830	127 016 830

Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 066 186	-32 620 838
Årets avskrivningar	-2 051 844	-2 051 844
Årets försäljning/utrangering	0	2 606 496
Utgående avskrivningar	-34 118 030	-32 066 186

**Utgående bokfört värde** **92 898 800**    **94 950 644**

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**

Årets investeringar	14 756 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 756 463	0

Årets avskrivningar	-368 912	0
Utgående avskrivningar	-368 912	0

**Bokfört värde** **14 387 551**    **0**

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde	2 105 409	315 796
Årets investeringar	518 055	1 789 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 623 464	2 105 409

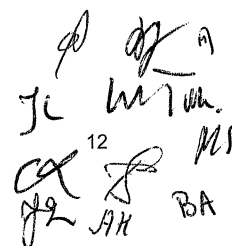
Ingående avskrivningar	-413 693	-224 598
Årets avskrivningar	-240 900	-189 095
Utgående avskrivningar	-654 593	-413 693

**Bokfört värde** **1 968 871**    **1 691 716**

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott**

Ingående anskaffningsvärde	11 405 668	50 490 080
Årets investering	-10 959 781	-1 745 179
Omfört till byggnad	0	-40 829 591
Utgående anskaffningsvärde	445 887	11 405 668

Pågående nyanläggning avser belysning på innergårdarna samt värmeväxlare. Beräknad utgift uppgår till ca 600 000 kr och beräknas färdig 2024.

  
 Jc  
 ca<sup>12</sup>  
 JZ AH BA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	128 811	103 000
	<b>128 811</b>	<b>103 000</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 951	488 926
	<b>445 951</b>	<b>488 926</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	16726885	0,98%	2024-10-11	3 050 000	3 050 000
SBAB	16727040	4,76%	2024-06-10	3 050 000	3 050 000
SBAB	16727059	3,40%	2032-04-16	3 087 500	150 000
SBAB	16727067	4,67%	2025-09-15	3 087 500	150 000
SBAB	29684383	4,18%	2026-01-14	4 805 960	160 000
SBAB	30575695	1,30%	2024-12-06	3 253 200	3 253 200
SBAB	30716930	1,43%	2030-02-14	9 250 000	200 000
SBAB	31168791	1,25%	2030-08-15	9 300 000	200 000
SBAB	31490413	1,16%	2027-11-15	9 350 000	200 000
SBAB	31984416	1,11%	2026-03-13	9 450 000	200 000
SBAB	32454143	1,37%	2028-10-16	7 640 000	160 000
SBAB	32578055	1,96%	2029-02-12	5 760 000	120 000
SBAB	32796540	4,91%	2024-11-01	3 875 000	3 875 000
SBAB	32842224	4,94%	2024-05-23	1 962 500	1 962 500
Stadshypotek AB	694403	0,97%	2026-09-01	1 154 412	63 008
Stadshypotek AB	725889	1,10%	2025-12-30	5 840 000	320 000
Stadshypotek AB	874562	4,85%	2024-03-01	1 338 615	1 338 615
				<b>85 254 687</b>	<b>18 452 323</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **66 802 364**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 72 905 407

Kortfristig del av långfristig skuld **18 452 323 13 783 471**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 2 469 856 kr.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 89 875 000 89 875 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	157 366	136 058
Arbetsgivaravgifter	108 620	93 569
Mervärdesskatt	179 179	-141 656
Övriga kortfristiga skulder	62 883	49 276
	<b>508 048</b>	<b>137 247</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	52 009	27 782
Övriga upplupna kostnader	598 411	669 273
Förutbetalda hyror och avgifter	1 555 473	1 541 509
	<b>2 205 893</b>	<b>2 238 564</b>

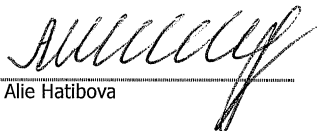
*Handwritten signatures and initials:*  
 J.L. (top)  
 P. A. (middle)  
 13 (date)  
 J.L. (bottom left)  
 BA (bottom right)



**Noter**

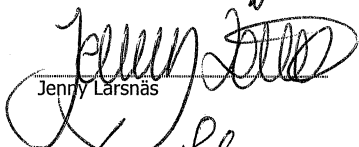
**2023-12-31    2022-12-31**

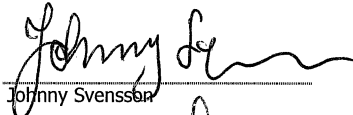
Varberg 1913 2024

  
Alie Hatibova

  
Björn Andersson

  
Christer Karlsson

  
Jenny Larshäs

  
Johnny Svensson

  
Lena Jacobson

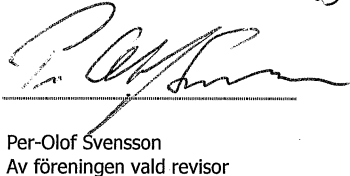
  
Magnus Stolt

  
Markus Thunberg

  
Matilda Lund

  
Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har 2024 - 03 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Per-Olof Svensson  
Av föreningen vald revisor

  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 2023. 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 2023 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. Revisoreernas 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 från BoRevision 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg för räkenskapsåret 2023 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 överträdelse 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 den 25/3 2024



Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Olof Svehsson  
Av föreningen vald revisor