

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg

Org.nr 749600-1699
Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01--2021-12-31,
föreningens 49:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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	30 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



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 inomhusmiljö
- Optimering av värmesystem
- Gemensamhetsgarage 1-5 renoverade
- Stamrenovering i samtliga hus, samt panncentral
- Utbyte av källarfönster
- OVK besiktning
- Renovering Panncentral, samt nytt områdeskontor
- Fasadenovering på panncentralen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

- Fasadenovering Hus C, D E, F och G
- Underhållsåtgärder på innejårdar A-B
- Elbilsladdning med 18 platser

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2011-11-11.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Färdigställa påbörjad fasadenovering
- Underhållsåtgärder på innejårdar C-D, E-F och G
- Underhåll av garage för 48 st bilar

Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 11 100 000 kr.

Budget för år 2022

Budgeten för 2022 visar på ett positivt resultat efter att 724 000 kr reserverats för 2022 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,25 % 2021-01-01. Under året uppgick årsavgifterna i genomsnitt till 653 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budget, beslöt styrelsen att inte höja årsavgifterna från och med 2022-01-01. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 653 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 78 001 899 kr. Under året har föreningen amorterat 2 122 356 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia, internet
- Systeminstallation
- Securitas
- Fjärrvärme & el, Varbergs energi
- Vivab, vatten och avlopp





HSB – där möjligheterna bor

Övrigt

Föreningen har sagt upp det tekniska avtalet med HSB Fastighetsförvaltning till den sista december 2021. Från och med 1 januari 2022 har föreningen anställt egen personal på heltid. En fastighetskötare och en lokalvårdare, samt säsongsanställd personal.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma avseende år 2019 och 2020 hölls den 16 juni via poströstning. Föreningen genomförde inte någon stämma under 2020 på grund av rådande pandemi. Till stämman avseende räkenskapsåret inkom 57 poströster, likaså till stämman avseende räkenskapsåret inkom det 57 poströster.

I början av året hade föreningen 409 st medlemmar. Under året har medlemsantalet ökat med 5 st medlemmar och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 414 st 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 42 överlåtelse 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 Jacobsson	ledamot
Björn Andersson	ledamot
Alie Hatibova	ledamot
Anna Ottosson	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 Jacobsson och Björn Andersson.

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 Nathalie Hallgren 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.

Valberedning har varit Lena Strömbom, sammankallande och Patrik Carlsson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettomsättn, Tkr	17 957	17 742	17 482	17 446	17 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 354	2 325	3 307	3 215	4 004
Balansomslutning, tkr	113 067	95 481	62 746	60 238	58 512
Eget kapital, tkr	26 520	24 167	21 842	18 535	15 320
Taxeringsvärde, tkr	299 974	299 974	299 974	237 883	237 883
- varav byggnad, tkr	203 052	203 052	203 052	172 057	172 057
Underhållsfond tkr	11 228	12 475	12 416	10 674	6 765
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	660	645	639	633	624
Bankskuld kr/m ²	3 247	2 640	1 400	1 457	1 508
Räntekostnader kr/m ²	35	25	17	18	19

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 500	0	12 475 386	7 033 106	2 324 701
Avsättning underhåll 2021			692 000	-692 000	
Ianspråkt underhåll 2021			-853 433	853 433	
Överföring till balanserat resultat				2 324 701	-2 324 701
Årets resultat					2 353 695
Belopp vid årets slut	2 333 500	0	12 313 953	9 519 240	2 353 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	9 519 240
Årets resultat	<u>2 353 695</u>
	11 872 935

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>11 872 935</u>
	11 872 935

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 12 313 953 kr.

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



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 956 636	17 742 376
IMD Moms	Not 2	30 288	129 449
Summa rörelsens intäkter		17 986 924	17 871 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-11 484 004	-11 182 363
Periodiskt underhåll	Not 4	-853 433	-1 440 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 600	-128 350
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-705 526	-645 538
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 587 178	-1 577 045
Summa rörelsens kostnader		-14 759 740	-14 973 877
Rörelseresultat		3 227 184	2 897 948
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 377	6 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 866	-580 188
Summa finansiella poster		-873 489	-573 248
Årets resultat		2 353 695	2 324 701
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 353 695	2 324 701
Reservering till fond för yttre underhåll		-692 000	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		853 433	1 440 581
Resultat efter fondförändring		2 515 128	2 265 282

1/6

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 8	56 172 897	57 749 942
Mark			1 495 805	1 495 805
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	91 198	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 10	50 490 080	26 461 922
			<u>108 249 980</u>	<u>85 707 669</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 11	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

108 250 480 85 708 169**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			14 331	7 854
Avräkningskonto HSB Göta			4 317 489	9 076 256
Övriga fordringar		Not 12	32 482	92 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 13	452 476	596 783
			<u>4 816 779</u>	<u>9 772 937</u>

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

4 816 779 9 772 937**Summa tillgångar****113 067 259** **95 481 106**

✎

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 333 500

2 333 500

Fond för yttre underhåll

12 313 953

12 475 386

14 647 45314 808 886*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 519 240

7 033 106

Årets resultat

2 353 695

2 324 701

11 872 9349 357 807

Summa eget kapital

26 520 38724 166 693**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

63 908 58343 998 011

63 908 583

43 998 011

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 093 316

18 126 244

Leverantörsskulder

3 368 064

4 777 280

Skatteskulder

34 483

24 823

Fond för inre underhåll

2 630 842

2 534 615

Övriga skulder

Not 15

289 736

264 493

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 221 847

1 588 948

22 638 28827 316 403

Summa skulder

86 546 87171 314 414**Summa eget kapital och skulder****113 067 259****95 481 106**

AJM

**Noter****2021-01-01**
2021-12-31**2020-01-01**
2020-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	1,8
Markanläggning	2,5
Inventarier	20,0

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 1 459 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		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	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	15 388 979	15 199 977
	Hyror	1 060 453	1 042 815
	Elintäkter	718 570	758 048
	Övriga intäkter	1 152 625	1 105 527
	Bruttoomsättning	18 320 627	18 106 367
	Avsatt till inre fond	-363 991	-363 991
		17 956 636	17 742 376
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Återbetalning moms, redovisning IMD 2018, 2019, 2020	30 288	129 449
		30 288	129 449
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 029 730	2 946 124
	Reparationer	397 004	301 459
	El	1 344 903	1 429 035
	Uppvärmning	2 295 762	2 278 081
	Vatten	1 229 098	1 131 113
	Sophämtning	501 496	443 132
	Kabel-TV, internet	944 642	939 186
	Övriga avgifter	298 304	197 857
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	529 538	519 878
	Förvaltningsarvoden	582 003	554 760
	Övriga driftskostnader	331 523	441 737
		11 484 004	11 182 363
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	853 433	1 440 581
		853 433	1 440 581
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	27 500	26 250
	Medlemsavgifter	102 100	102 100
		129 600	128 350



Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 6		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har en anställd vicevärd på 65 %		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 350	113 100
Revisorsarvode	5 500	5 500
Löner och andra ersättningar	409 981	379 265
Sociala kostnader	132 187	105 836
	<u>666 019</u>	<u>603 701</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 062	3 455
Sociala kostnader	38 445	38 382
	<u>39 507</u>	<u>41 838</u>
Totalt	<u>705 526</u>	<u>645 538</u>
Not 7		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 577 045	1 577 045
Inventarier	10 133	0
	<u>1 587 178</u>	<u>1 577 045</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	88 793 735	79 317 034
Årets investeringar	0	9 476 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 793 735	88 793 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 043 793	-29 466 748
Årets avskrivningar	-1 577 045	-1 577 045
Utgående avskrivningar	-32 620 838	-31 043 793
Utgående bokfört värde	56 172 897	57 749 942
Taxeringsvärde för Trädlyckan 59		
Byggnad - bostäder	200 000 000	200 000 000
Byggnad - lokaler	3 052 000	3 052 000
	203 052 000	203 052 000
Mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
Mark - lokaler	2 922 000	2 922 000
	96 922 000	96 922 000
Taxeringsvärde totalt	299 974 000	299 974 000
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	214 465	214 465
Årets investeringar	101 331	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 796	214 465
Ingående avskrivningar	-214 465	-214 465
Årets avskrivningar	-10 133	0
Utgående avskrivningar	-224 598	-214 465
Bokfört värde	91 198	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde fasadrenovering, markanläggning	26 461 922	7 048 243
Årets investering	24 028 158	19 413 679
Omfört till ombyggnad rörinfodring	0	-9 476 701
Utgående anskaffningsvärde	50 490 080	26 461 922
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	32 482	92 044
	32 482	92 044
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	452 476	596 783
	452 476	596 783

W



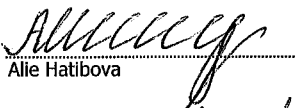
Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	16726885	0,98%	2024-10-11	3 350 000	150 000	
SBAB	16727040	1,65%	2023-06-08	3 350 000	150 000	
SBAB	16727059	1,01%	2022-05-10	3 387 500	3 387 500	
SBAB	16727067	1,01%	2022-05-10	3 387 500	3 387 500	
SBAB	29684383	0,73%	2022-12-30	5 125 960	5 125 960	
SBAB	30575695	1,30%	2024-12-06	3 331 600	39 200	
SBAB	30716930	1,43%	2030-02-14	9 650 000	200 000	
SBAB	31168791	1,25%	2030-08-15	9 700 000	200 000	
SBAB	31490413	1,16%	2027-11-15	9 750 000	160 000	
SBAB	31984416	1,11%	2026-03-13	9 850 000	200 000	
SBAB	32454143	1,37%	2028-10-16	7 960 000	640 000	
Stadshypotek AB	694403	0,97%	2026-09-01	1 280 428	63 008	
Stadshypotek AB	725889	1,10%	2025-12-30	6 400 000	320 000	
Stadshypotek AB	610665	1,17%	2023-09-01	1 478 911	70 148	
				78 001 899	14 093 316	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					63 908 583	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 490 119	
Kortfristig del av långfristig skuld					14 093 316	18 126 244
Nya direktiv gör att 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 2502356 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					81 724 000	55 648 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					88 334	80 292
Arbetsgivaravgifter					57 355	54 847
Mervärdesskatt					101 312	86 299
Övriga kortfristiga skulder					42 735	43 055
					289 736	264 493
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					16 769	29 979
Övriga upplupna kostnader					694 401	61 569
Förutbetalda hyror och avgifter					1 510 677	1 497 400
					2 221 847	1 588 948
Not 17 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång						
Under 2022 ska fasadrenoveringen avslutas. Under 2022 kommer markanläggningen fortgå						



Noter

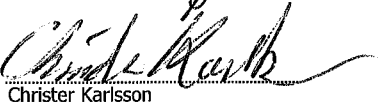
2021-12-31 2020-12-31

Varberg 6 / 4 2022

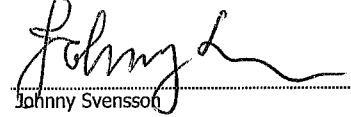

Alie Hatibova


Anna Ottosson


Björn Andersson

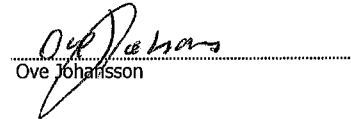

Christer Karlsson


Jenny Larsnäs

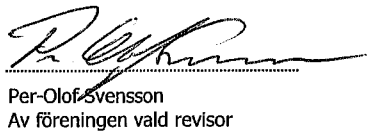

Johnny Svensson

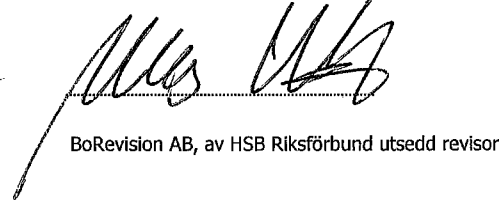

Lena Jacobson


Magnus Stolt


Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har 2022 -04 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning


Per-Olof Svensson
Av föreningen vald revisor


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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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.

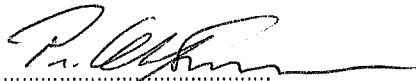
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 6 / 4 2022



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Olof Sverrisson
Av föreningen vald revisor