



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg

Org.nr 749600-1699

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31,**

föreningens 50:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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	Hyresrätt	48 st		490 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	130 st		
P-platser	Hyresrätt	209 st		
P-husvagn	Hyresrätt	6 st		
		375 st		490 m <sup>2</sup>
Totalt		697 st		24 024 m <sup>2</sup>



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
- Elbilsladdning med 18 platser

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar

- 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 lastbil, parkmaskin, trädgårdsmaskin samt gräsklippare

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-10-10.

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

- Underhåll av garage för 48 st bilar

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1 % 2022-01-01. Under året uppgick årsavgifterna i genomsnitt till 660 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budget, beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 4 % från och med 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 686 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 85 724 543 kr. Under året har föreningen amorterat 2 277 356 kr och tagit upp nya lån på totalt 10 000 000 kr.

### Väsentliga avtal

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

ca

BA  
AH  
2  
JL  
JA  
CR  
Lj  
S



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. I början av året hade föreningen 414 medlemmar. Under året har medlemsantalet ökat med 6 medlemmar och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen 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 35 (42) 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
Marcus Thunberg	ledamot
Anna Ottosson	ledamot utsedd av HSB Göta

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

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.

Valberedning har varit Lena Strömbom, sammankallande och Patrik Carlsson.

ed

BA  
AH  
2J  
JL  
JS  
CR



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomösetn, Tkr	18 349	17 957	17 742	17 482	17 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 606	2 354	2 325	3 307	3 215
Balansomslutning, tkr	114 061	113 067	95 481	62 746	60 238
Eget kapital, tkr	21 915	26 520	24 167	21 842	18 535
Taxeringsvärde, tkr	353 020	299 974	299 974	299 974	237 883
- varav byggnad, tkr	239 585	203 052	203 052	203 052	172 057
Underhållsfond tkr	5 350	11 228	12 475	12 416	10 674
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	660	653	645	639	633
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 568	3 247	2 640	1 400	1 457
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	45	35	25	17	18

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 500	0	12 313 953	9 519 240	2 353 695
Avsättning underhåll 2022			770 000	-770 000	
Ianspråkt underhåll 2022			-7 734 248	7 734 248	
Överföring till balanserat resultat				2 353 695	-2 353 695
Årets resultat					-4 605 617
Belopp vid årets slut	2 333 500	0	5 349 705	18 837 182	-4 605 617

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	18 837 182
Årets resultat	<u>-4 605 617</u>
	14 231 566

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>14 231 566</u>
	14 231 566

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

ca

BA  
AH<sup>4</sup> 00  
NS LJ  
W JL  
CK JF 75



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 348 829	17 956 636
IMD Moms		0	30 288
Summa rörelsens intäkter		18 348 829	17 986 924
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-9 298 538	-11 484 004
Periodiskt underhåll		-7 734 248	-853 433
Övriga externa kostnader	Not 3	-140 100	-129 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 455 960	-705 526
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 240 939	-1 587 178
Summa rörelsens kostnader		-21 869 785	-14 759 740
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 520 955</b>	<b>3 227 184</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 539	6 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 201	-879 866
Summa finansiella poster		-1 084 662	-873 489
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 605 617</b>	<b>2 353 695</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-4 605 617	2 353 695
Reservering till fond för yttre underhåll		-770 000	-692 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		7 734 248	853 433
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>2 358 631</b>	<b>2 515 128</b>

Mc BA  
AH 5  
MD JL  
CR JF



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

## Balansräkning

2022-12-31 2021-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 12	Not 6	94 950 644	56 172 897
Mark			1 495 805	1 495 805
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	1 691 716	91 198
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	11 405 668	50 490 080
			<u>109 543 833</u>	<u>108 249 980</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

109 544 333 108 250 480

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7 755	14 331
Avräkningskonto HSB Göta			3 916 960	4 317 489
Övriga fordringar		Not 10	103 000	32 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	488 926	452 476
			<u>4 516 641</u>	<u>4 816 779</u>

##### Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

4 516 641 4 816 779

**Summa tillgångar**

**114 060 974 113 067 259**

BA  
AH of  
MC of  
UD JL  
CA of of



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

## Balansräkning

2022-12-31 2021-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 333 500 2 333 500

Fond för yttre underhåll

5 349 705 12 313 953

7 683 205 14 647 453

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 837 182 9 519 240

Årets resultat

-4 605 617 2 353 695

14 231 566 11 872 934

Summa eget kapital

21 914 771 26 520 387

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 71 941 072 63 908 583

71 941 072 63 908 583

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 13 783 471 14 093 316

Leverantörsskulder

850 948 3 368 064

Skatteskulder

48 862 34 483

Fond för inre underhåll

2 781 959 2 630 842

Övriga skulder

Not 13 501 327 289 736

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 2 238 564 2 221 847

20 205 131 22 638 288

Summa skulder

92 146 203 86 546 871

**Summa eget kapital och skulder**

**114 060 974 113 067 259**

ca

of BA  
NS 7 AH  
WD JL  
CK

Noter

2022-01-01      2021-01-01  
2022-12-31      2021-12-31

**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 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
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 1 519 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).

ca

BA  
LJ  
MS: AH  
JL  
CA  
JP





Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

**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	15 543 096	15 388 979
	Hyror	1 137 398	1 060 453
	Elintäkter	868 187	718 570
	Övriga intäkter	1 164 140	1 152 625
	Bruttoomsättning	18 712 820	18 320 627
	Avsatt till inre fond	-363 991	-363 991
		<b>18 348 829</b>	<b>17 956 636</b>

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	801 077	3 029 730
	Reparationer	307 750	397 004
	El	1 373 073	1 344 903
	Uppvärmning	2 153 448	2 295 762
	Vatten	1 204 520	1 229 098
	Sophämtning	574 122	501 496
	Kabel-TV, internet	950 586	944 642
	Övriga avgifter	293 487	298 304
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	549 400	529 538
	Förvaltningsarvoden	594 948	582 003
	Övriga driftskostnader	496 127	331 523
		<b>9 298 538</b>	<b>11 484 004</b>

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	38 000	27 500
	Medlemsavgifter	102 100	102 100
		<b>140 100</b>	<b>129 600</b>

BA  
AH  
MS  
WD JL  
CA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	0	0
	Kvinnor	4	1
		<u>4</u>	<u>1</u>
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	136 070	118 350
	Revisorsarvode	5 500	5 500
	Löner och andra ersättningar	252 640	409 981
	Sociala kostnader	140 920	132 187
		<u>535 131</u>	<u>666 019</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	1 196 747	1 062
	Sociala kostnader	360 002	38 445
	Uttagsskatt	364 080	0
		<u>1 920 829</u>	<u>39 507</u>
	<b>Totalt</b>	<b>2 455 960</b>	<b>705 526</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 051 844	1 577 045
	Inventarier	189 095	10 133
		<u>2 240 939</u>	<u>1 587 178</u>

AH BA  
MI cd  
100 Lg  
MD JL  
CA JLP



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
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	88 793 735
Årets investeringar	40 829 591	0
Årets försäljning/ utrangering	-2 606 496	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 016 830	88 793 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 620 838	-31 043 793
Årets avskrivningar	-2 051 844	-1 577 045
Årets försäljning/utrangering	2 606 496	0
Utgående avskrivningar	-32 066 186	-32 620 838
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>94 950 644</b>	<b>56 172 897</b>
Taxeringsvärde för Tädlyckan 59		
Byggnad - bostäder	236 000 000	200 000 000
Byggnad - lokaler	3 585 000	3 052 000
	239 585 000	203 052 000
Mark - bostäder	111 000 000	94 000 000
Mark - lokaler	2 435 000	2 922 000
	113 435 000	96 922 000
Taxeringsvärde totalt	353 020 000	299 974 000
<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	315 796	214 465
Årets investeringar	1 789 613	101 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 105 409	315 796
Ingående avskrivningar	-224 598	-214 465
Årets avskrivningar	-189 095	-10 133
Utgående avskrivningar	-413 693	-224 598
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 691 716</b>	<b>91 198</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	50 490 080	26 461 922
Årets investering	1 745 179	24 028 158
Omfört till byggnad	-40 829 591	0
Utgående anskaffningsvärde	11 405 668	50 490 080
Pågående nyanläggning avser markanläggning samt installation av nya mätare. Beräknad utgift uppgår till ca 15 500 000 kr och beräknas färdig 2023		
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	103 000	32 482
	103 000	32 482
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 926	452 476
	488 926	452 476

BA AH  
MS<sup>11</sup>  
JL  
Jd P



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	16726885	0,98%	2024-10-11	3 200 000	150 000
SBAB	16727040	1,65%	2023-06-08	3 200 000	3 200 000
SBAB	16727059	3,40%	2032-04-16	3 237 500	150 000
SBAB	16727067	2,19%	2023-09-08	3 237 500	3 237 500
SBAB	29684383	4,18%	2023-02-28	4 965 960	160 000
SBAB	30575695	1,30%	2024-12-06	3 292 400	39 200
SBAB	30716930	1,43%	2030-02-14	9 450 000	200 000
SBAB	31168791	1,25%	2030-08-15	9 500 000	200 000
SBAB	31490413	1,16%	2027-11-15	9 550 000	200 000
SBAB	31984416	1,11%	2026-03-13	9 650 000	200 000
SBAB	32454143	1,37%	2028-10-16	7 800 000	160 000
SBAB	32578055	1,96%	2029-02-12	5 880 000	120 000
SBAB	32796540	2,81%	2023-02-01	3 975 000	3 975 000
Stadshypotek AB	610665	1,14%	2023-09-01	1 408 763	1 408 763
Stadshypotek AB	694403	0,97%	2026-09-01	1 217 420	63 008
Stadshypotek AB	725889	1,10%	2025-12-30	6 160 000	320 000
				<b>85 724 543</b>	<b>13 783 471</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**71 941 072**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

73 913 503

Kortfristig del av långfristig skuld

**13 783 471**

**14 093 316**

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 2 362 208 kr.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

89 875 000

81 724 000

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	136 058	88 334
Arbetsgivaravgifter	93 569	57 355
Mervärdesskatt	-141 656	101 312
Övriga kortfristiga skulder	49 276	42 735
Uttagsskatt	364 080	0
<b>501 327</b>		<b>289 736</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	27 782	16 769
Övriga upplupna kostnader	669 273	694 401
Förutbetalda hyror och avgifter	1 541 509	1 510 677
<b>2 238 564</b>		<b>2 221 847</b>

AH BK  
 MD  
 12/12  
 HSB  
 OK  
 J  
 J  
 J



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Trädlyckan i Varberg, 749600-1699


**Noter**

**2022-12-31    2021-12-31**


Varberg 23 / 5    2023


  
Magnus Stolt


  
Ove Johansson

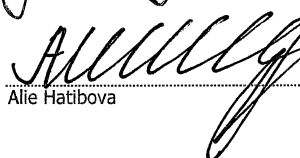
  
Jenny Larsnäs

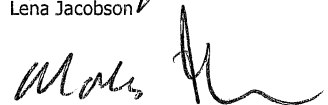
  
Christer Karlsson

  
Johnny Svensson

  
Lena Jacobson

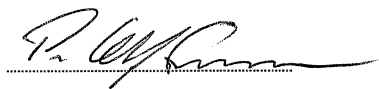
  
Björn Andersson

  
Alie Hatibova

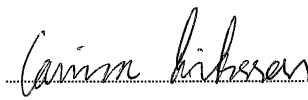
  
Markus Thunberg

  
Anna Ottosson

Vår revisionsberättelse har 2023 - 05 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning



Per-Olof Svensson  
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson  
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 2022.

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 2022 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 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 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. 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 2022 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 trygghetssätt.

### 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:

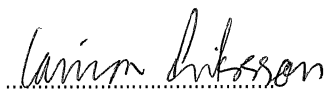
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 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 den 23/5 2023



Carina Eriksson 2023-05-29  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Olof Svensson  
Av föreningen vald revisor