

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg

Org.nr 749600-1699

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31,**  
föreningens 48:e verksamhetsår.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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	30 st		490 m <sup>2</sup>
		Garage	130 st	
		P-platser	209 st	
		P-husvagn	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 inomhusmiljö
- Optimering av värmesystem
- Gemensamhetsgarage 1-5 renoverade
- Stamrenovering hus A, B, C, F
- Utbyte av källarfönster
- Fasadrenovering på panncentralen
- OVK besiktning
- Avslutat påbörjad stamrenovering hus D, E och G

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stamrenovering panncentral
- Fasadrenovering Hus A, B, C, D och G
- Renovering Panncentral
- Nytt områdeskontor

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2010-10-06.

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

- Fortsatt fasadrenovering

Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 10 528 000 kr.

### Budget för år 2020

Budgeten för 2021 visar på ett negativt resultat efter att 692 000 kr reserverats för 2021 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1 % 2020-01-01. Under året uppgick årsavgifterna i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budget, beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 1,25 % från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 653 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 124 255 kr. Under året har föreningen amorterat 1 552 356 kr.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia, internet
- Systeminstallation
- Securitas
- Fjärrvärme & el, Varbergs energi

EP



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma har inte hållits under 2020 p g a rådande pandemi. Styrelsens intuition var att försöka hålla ordinarie föreningsstämma under hösten 2020, men då pandemin ökade och smittspridningen accelererade uteblev även denna.

I början av året hade föreningen 409 (410) st medlemmar. Under året har medlemsantalet varit oförändrat och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 409 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 bonus från HSB Göta.

Under året har 45 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
Thomas Ekberg	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 och Alie Hatibova.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Stolt, Ove Johansson och Johnny Svensson, två i förening.

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

Revisor har varit Hanne Lindström, 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 Hannes Lundin sammankallande.

EF



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, Tkr	17 742	17 482	17 446	17 161	16 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 325	3 307	3 215	4 004	3 164
Balansomslutning, tkr	95 481	62 746	60 238	58 512	45 932
Eget kapital, tkr	24 167	21 842	18 535	15 320	11 317
Taxeringsvärde, tkr	299 974	299 974	237 883	237 883	237 883
- varav byggnad, tkr	203 052	203 052	172 057	172 057	172 057
Underhållsfond tkr	12 475	12 416	10 674	6 765	5 603
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	645	639	633	624	606
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 640	1 400	1 457	1 508	1 221
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	25	17	18	19	20

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 500	0	12 415 967	3 785 530	3 306 995
Avsättning underhåll 2020			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkt underhåll 2020			-1 440 581	1 440 581	
Överföring till balanserat resultat				3 306 995	-3 306 995
Årets resultat					2 324 701
Belopp vid årets slut	2 333 500	0	12 475 386	7 033 106	2 324 701

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 033 106
Årets resultat	<u>2 324 701</u>
	9 357 807

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>9 357 807</u>
	9 357 807

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 12 475 386 kr.

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

EP



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	17 742 376	17 482 120
Övriga rörelseintäkter	Not 2	129 449	0
Summa rörelsens intäkter		17 871 825	17 482 120
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-11 182 363	-10 618 721
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 440 581	-958 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 350	-124 825
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-645 538	-596 117
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 577 045	-1 451 059
Summa rörelsens kostnader		-14 973 877	-13 748 904
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 897 948</b>	<b>3 733 215</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 940	8 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 188	-434 363
Summa finansiella poster		-573 248	-426 221
<b>Årets resultat</b>		<b>2 324 701</b>	<b>3 306 995</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		2 324 701	3 306 995
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 500 000	-2 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 440 581	958 182
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>2 265 282</b>	<b>1 565 177</b>

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 8	57 749 942	49 850 286
Mark			1 495 805	1 495 805
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	<u>26 461 922</u>	<u>7 048 243</u>
			85 707 669	58 394 334

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar 85 708 169 58 394 834

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7 854	37 515
Avräkningskonto HSB Göta			9 076 256	3 273 737
Övriga fordringar		Not 11	92 044	127 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	<u>596 783</u>	<u>912 969</u>
			9 772 937	4 351 380

*Kortfristiga placeringar*

Summa omsättningstillgångar 9 772 937 4 351 380

**Summa tillgångar****95 481 106** **62 746 214**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 333 500	2 333 500
Fond för yttre underhåll	12 475 386	12 415 967
	<u>14 808 886</u>	<u>14 749 467</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 033 106	3 785 530
Årets resultat	2 324 701	3 306 995
	<u>9 357 807</u>	<u>7 092 525</u>

Summa eget kapital 24 166 693 21 841 992

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>43 998 011</u>	<u>32 267 855</u>
		43 998 011	32 267 855

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 126 244	1 369 956
Leverantörsskulder		4 777 280	2 937 267
Skatteskulder		24 823	8 079
Fond för inre underhåll		2 534 615	2 477 052
Övriga skulder	Not 14	264 493	178 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 588 948</u>	<u>1 665 804</u>
		27 316 403	8 636 367

Summa skulder 71 314 414 40 904 222

**Summa eget kapital och skulder****95 481 106****62 746 214**

**Noter****2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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
Ombyggnader	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 1 429 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.







Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	15 199 977	15 050 112
	1 042 815	1 062 980
	758 048	749 031
	1 105 527	983 988
	18 106 367	17 846 111
	-363 991	-363 991
	<b>17 742 376</b>	<b>17 482 120</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
	129 449	0
	<b>129 449</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	2 946 124	3 074 703
	301 459	263 643
	1 429 035	1 255 132
	2 278 081	2 327 251
	1 131 113	1 002 678
	443 132	378 886
	939 186	773 732
	197 857	209 441
	519 878	503 134
	554 760	542 322
	441 737	287 799
	<b>11 182 363</b>	<b>10 618 721</b>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	1 440 581	958 182
	<b>1 440 581</b>	<b>958 182</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	26 250	22 725
	102 100	102 100
	<b>128 350</b>	<b>124 825</b>



<b>Noter</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har en anställd vicevärd på 65 %		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	113 100	122 000
	Revisorsarvode	5 500	5 500
	Löner och andra ersättningar	379 265	319 076
	Sociala kostnader	105 836	121 417
		<u>603 701</u>	<u>567 993</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	3 455	-357
	Sociala kostnader	38 382	28 480
		<u>41 838</u>	<u>28 124</u>
	<b>Totalt</b>	<b>645 538</b>	<b>596 117</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 577 045	1 451 059
		<u>1 577 045</u>	<u>1 451 059</u>



Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2091 1972	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	79 317 034	79 317 034
Årets investeringar	9 476 701	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>88 793 735</u>	<u>79 317 034</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 466 748	-28 015 689
Årets avskrivningar	-1 577 045	-1 451 059
Utgående avskrivningar	<u>-31 043 793</u>	<u>-29 466 748</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>57 749 942</b>	<b>49 850 286</b>
Taxeringsvärde för Trädlyckan 59		
Byggnad - bostäder	200 000 000	200 000 000
Byggnad - lokaler	3 052 000	3 052 000
	<u>203 052 000</u>	<u>203 052 000</u>
Mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
Mark - lokaler	2 922 000	2 922 000
	<u>96 922 000</u>	<u>96 922 000</u>
Taxeringsvärde totalt	299 974 000	299 974 000
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde fasadrenovering	7 048 243	0
Årets investering	28 890 380	7 048 243
Omfört till ombyggnad rörinfodring	-9 476 701	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>26 461 922</b>	<b>7 048 243</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	92 044	127 159
	<u>92 044</u>	<u>127 159</u>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	596 783	912 969
	<u>596 783</u>	<u>912 969</u>



Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	16726885	0,98%	2024-10-11	3 500 000	150 000
SBAB	16727040	1,65%	2023-06-08	3 500 000	150 000
SBAB	16727059	1,01%	2022-05-10	3 537 500	150 000
SBAB	16727067	0,87%	2021-09-08	3 537 500	3 537 500
SBAB	29684383	0,78%	2021-12-30	5 285 960	5 285 960
SBAB	30575695	1,30%	2024-12-06	3 370 800	39 200
SBAB	30716930	1,43%	2030-02-14	9 850 000	200 000
SBAB	31168791	1,25%	2030-08-15	9 900 000	200 000
SBAB	31490413	1,16%	2027-12-15	9 950 000	200 000
Stadshypotek AB	299685	1,21%	2021-09-01	1 343 436	1 343 436
Stadshypotek AB	323642	1,34%	2021-12-30	6 800 000	6 800 000
Stadshypotek AB	610665	1,14%	2023-09-01	1 549 059	70 148
				62 124 255	18 126 244
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>43 998 011</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 862 475
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>18 126 244</b>	<b>1 369 956</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttaga pantbrev i fastighet				55 648 000	37 917 000
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				80 292	79 782
Arbetsgivaravgifter				54 847	66 569
Mervärdesskatt				86 299	0
Övriga kortfristiga skulder				43 055	31 858
				<b>264 493</b>	<b>178 209</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				29 979	32 122
Övriga upplupna kostnader				61 569	195 385
Förutbetalda hyror och avgifter				1 497 400	1 438 297
				<b>1 588 948</b>	<b>1 665 804</b>
<b>Not 17 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Föreningen kommer att fortsätt med den påbörjade fasadrenoveringen.					




**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Varberg 17/3 2021

  
Magnus Stolt

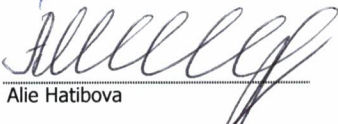
  
Björn Andersson

  
Christer Karlsson

  
Ove Johansson


  
Johnny Svensson

  
Jenny Larssnäs

  
Alie Hatibova

  
Lena Jacobson

Vår revisionsberättelse för 2021 03 17 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Hanne Lindström  
Av föreningen vald revisor

  
**Emil Persson** <sup>1/4</sup> 2021  
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 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

eb

## 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

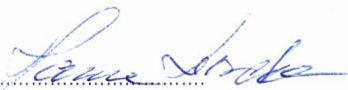
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

### Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Varberg den 17/3 2021

  
Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB 1/4 2021  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Hanne Lindström  
Av föreningen vald revisor