

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Trädlyckan i Varberg

Org.nr 749600-1699

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2017-01-01--2017-12-31,**  
föreningens 45:e verksamhetsår.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### 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 innemiljö
- Optimering av värmesystem
- Gemensamhetsgarage 1-5 renoverade
- Stamrenovering
- Utbyte av källarfönster

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stamrenovering hus F, pågående arbete av hus B
- Nytt lekhus på lekplats
- OVK besiktning

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-11-30.

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

- Fortsatt samrenovering
- Fasadrenovering
- Garagerenovering
- OVK åtgärder

Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 41 502 000 kr.

### Budget för år 2018

Budgeten för 2018 visar på ett positivt resultat efter att 2 400 000 kr reserverats för 2018 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 624 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten, beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 1,5 % från och med 2018-01-01. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 633 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Hyreshöjningar från och med 2018-01-01:

Lokaler 5 och 10 kr/mån

Enkel garage: 15 kr/månad, gemensamhetsgarage 10 kr/mån

P-plats, MC- och mopedplats, husvagn/husbilsplats höjs med 5 kr/mån

Extra förråd höjs med 20 kr/mån

Gallerförråd höjs med 15 kr/mån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 217 723 kr. Under året har föreningen amorterat 1 129 956 kr.

### Väsentliga avtal



HSB – där möjligheterna bor

- Administrativt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia, internet
- Fastighetsskötsel, CBO Fastighetsservice AB
- Städavtal Rent hus
- Securitas
- Fjärrvärme & el, Varbergs energi

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24. På stämman deltog 36 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2017-10-10 då enhälligt beslut togs att anta nya stadgar Normalstadgar 2011, version 5. På extrastämman deltog 58 medlemmar, varav 53 stycken var röstberättigade. Nya stadgar registrerades på bolagsverket 2018-01-23.

Föreningen hade vid årets slut 404 (fg år 392 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. Under året har 39 överlåtelser registrerats.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Magnus Stolt	ordförande
Ove Johansson	vice ordförande
Ulf Nilsson	sekreterare
Christer Karlsson	ledamot
Johnny Svensson	ledamot
Lena Jacobson	ledamot
Björn Andersson	ledamot
Jenny Larsnäs	ledamot
Thomas Ekberg	ledamot utsedd av HSB Göta

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

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Delar av styrelsen har under året deltagit i olika träffar och mässor.

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

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

Revisor har varit Hans Palmqvist med Hanne Lindström som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Johnny Svensson, Gunvor Cerny, Ove Johansson och Lena Jacobson som ordinarie ledamöter, samt Ulf Nilsson och Hans Palmqvist som suppleanter.



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning har varit Alie Hatibova, sammankallande, och Sofia Norborg.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettomsättn, Tkr	17 161	16 588	16 377	15 404	14 888
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 004	3 164	1 141	882	659
Balansomslutning, tkr	58 512	45 932	43 614	44 281	42 474
Eget kapital, tkr	15 320	11 317	8 153	7 011	6 129
Taxeringsvärde, tkr	237 883	237 883	200 013	200 013	200 013
- varav byggnad, tkr	172 057	172 057	148 431	148 431	146 831
Underhållsfond tkr	6 765	5 603	5 985	5 969	6 288
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	624	606	591	591	571
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 508	1 221	1 292	1 292	1 243
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	19	20	27	37	42

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 500	0	5 603 271	215 775	3 163 977
Reservering till yttre underhåll -16			2 000 000		-2 000 000
Ianspråkt från yttre underhåll -16			-838 147		838 147
Överföring till balans resultat				2 002 124	-2 002 124
Årets resultat					4 003 818
Belopp vid årets slut	2 333 500	0	6 765 124	2 217 899	4 003 818

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 217 899
Årets resultat	4 003 818
	6 221 717

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	2 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll mots. årets kostnad	-451 984
Balanserad vinst	3 973 701
	6 221 717

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 013 140 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	17 161 285	16 587 903
Summa rörelsens intäkter		17 161 285	16 587 903
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-10 520 576	-10 294 772
Periodiskt underhåll	Not 3	-451 984	-838 147
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 193	-129 313
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-488 551	-482 894
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 131 167	-1 192 094
Summa rörelsens kostnader		-12 722 471	-12 937 220
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 438 815</b>	<b>3 650 683</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 692	2 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 688	-489 261
Summa finansiella poster		-434 996	-486 706
<b>Årets resultat</b>		<b>4 003 818</b>	<b>3 163 977</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		4 003 818	3 163 977
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 700 000	-2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		451 984	838 147
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 755 802</b>	<b>2 002 123</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB:S BRF TRÄDLYCKAN, 749600-1699

## Balansräkning

2017-12-31 2016-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	39 956 743	41 087 910
Mark		1 495 805	1 495 805
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	<u>5 705 201</u>	<u>1 712 615</u>
		47 157 749	44 296 330

##### Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

47 158 249 44 296 830

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		28 128	8 418
Avräkningskonto HSB Göta		2 855 879	751 217
Övriga fordringar	Not 10	217 366	149 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>752 101</u>	<u>726 428</u>
		3 853 474	1 635 628

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	7 500 000	0
---------------------------------	--------	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

11 353 474 1 635 628

**Summa tillgångar**

**58 511 723 45 932 458**

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Not 13

2 333 500

2 333 500

6 765 124

5 603 271

9 098 6247 936 771*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

2 217 899

215 775

4 003 818

3 163 977

6 221 7173 379 752

Summa eget kapital

15 320 34111 316 523**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

35 007 76728 457 723

35 007 767

28 457 723

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

1 209 956

889 956

2 925 854

1 354 640

2 409 711

2 341 558

Not 15

141 738

134 554

Not 16

1 496 3561 437 504

8 183 615

6 158 212

Summa skulder

43 191 38234 615 935**Summa eget kapital och skulder****58 511 723****45 932 458**

## 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

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 framåttriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### 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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### 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.





Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<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 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	14 680 284	14 252 925
Hyror	1 123 393	996 424
Elintäkter	765 668	780 204
Övriga intäkter	955 931	922 341
Bruttoomsättning	17 525 276	16 951 894
Avsatt till inre fond	-363 991	-363 991
	<b>17 161 285</b>	<b>16 587 903</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 624 872	2 394 900
Reparationer	653 188	767 679
El	1 185 644	1 194 274
Uppvärmning	2 609 891	2 620 106
Vatten	800 558	761 144
Sophämtning	356 799	374 144
Kabel-TV, internet	846 521	847 024
Fastighetsförsäkring	196 108	172 807
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	472 260	457 126
Förvaltningsarvoden	499 266	521 943
Övriga driftskostnader	275 469	183 625
	<b>10 520 576</b>	<b>10 294 772</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	451 984	838 147
	<b>451 984</b>	<b>838 147</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	21 238	20 675
Medlemsavgifter	108 955	108 638
	<b>130 193</b>	<b>129 313</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har en anställd vicevärd på 50 %		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	107 100	95 200
Revisorsarvode	5 500	4 430
Löner och andra ersättningar	287 801	91 367
Sociala kostnader	106 918	100 128
	507 319	291 125
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	-26 084	173 131
Pensionskostnader och förpliktelser	0	528
	-18 768	191 769
<b>Totalt</b>	<b>488 551</b>	<b>482 894</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 131 167	1 182 920
	<b>1 131 167</b>	<b>1 192 094</b>



Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	66 521 373	62 936 223			
Årets investeringar	0	3 585 150			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 521 373	66 521 373			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 433 463	-24 250 543			
Årets avskrivningar	-1 131 167	-1 182 920			
Utgående avskrivningar	-26 564 630	-25 433 463			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>39 956 743</b>	<b>41 087 910</b>			
Taxeringsvärde för Trädlyckan 59					
Byggnad - bostäder	169 000 000	169 000 000			
Byggnad - lokaler	3 057 000	3 057 000			
	172 057 000	172 057 000			
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000			
Mark - lokaler	1 826 000	1 826 000			
	65 826 000	65 826 000			
Taxeringsvärde totalt	237 883 000	237 883 000			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde	1 712 615	0			
Årets investering	3 992 586	1 712 615			
Utgående anskaffningsvärde	<b>5 705 201</b>	<b>1 712 615</b>			
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	22 795	36 211			
Skattekonto	194 571	113 354			
	<b>217 366</b>	<b>149 565</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	752 101	726 428			
	<b>752 101</b>	<b>726 428</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-12-01	2018-03-01	3 mån	0,40%	7 500 000
					<b>7 500 000</b>
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 500	0	5 603 271	215 775	3 163 977
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			2 000 000		-2 000 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-838 147		838 147
Överföring till balans. Resultat				2 002 124	-2 002 124
Årets resultat					4 003 818
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 333 500</b>	<b>0</b>	<b>6 765 124</b>	<b>2 217 899</b>	<b>4 003 818</b>



<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	323642	1,34%	2021-12-30	7 760 000	320 000
SBAB	16727067	0,87%	2019-08-24	3 987 500	150 000
SBAB	16727059	1,48%	2019-06-12	3 987 500	150 000
Swedbank Hypotek	2658644287	1,19%	2019-06-19	3 684 800	156 800
Stadshypotek	369945	1,20%	2017-09-01	1 759 503	70 148
SBAB	16726885	0,79%	2017-10-12	3 950 000	150 000
SBAB	16727040	0,90%	2018-08-15	3 950 000	150 000
Stadshypotek	56661	1,26%	2021-09-01	1 532 460	63 008
Varbergs Sparbank	985790083-2	1,52%	2017-12-30	5 605 960	0
				36 217 723	1 209 956

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 007 767**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 167 943

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 209 956** **889 956**

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 37 917 000 37 917 000

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	69 276	58 208
Arbetsgivaravgifter	61 533	53 234
Övriga kortfristiga skulder	10 929	23 112
	<b>141 738</b>	<b>134 554</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	33 753	18 874
Övriga upplupna kostnader	57 800	53 545
Förutbetalda hyror och avgifter	1 404 803	1 365 085
	<b>1 496 356</b>	<b>1 437 504</b>



**Noter**

**2017-12-31      2016-12-31**

Varberg \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ 2018

.....  
Björn Andersson

.....  
Christer Karlsson

.....  
Ove Johansson

.....  
Jenny Larnäs

.....  
Johnny Svensson

.....  
Lena Jacobson

.....  
Magnus Stolt

.....  
Thomas Ekberg

.....  
Ulf Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2018 - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Hans Palmqvist  
Av föreningen vald revisor

.....  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr:

## Till revisorn i HSB:S BRF TRÄDLYCKAN

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB:S BRF TRÄDLYCKAN för det räkenskapsår som avslutas 2017-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsår enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
  - Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
  - Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
  - Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
  - Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definerade enl. ÅRL kap 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
  - Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
  - Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
  - Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
  - Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
  - Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
  - Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
  - Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
  - Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
  - Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Varberg \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2018

HSB:S BRF TRÄDLYCKAN

---

Magnus Stolt  
Styrelsens ordförande

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädlyckan för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den / 2018

.....  
Carina Eriksson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Hans Palmqvist  
Av föreningen vald revisor