



HSB Brf Trädet i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Trädet i Norsborg

Org.nr. 716416-4134

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrkakommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-01-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Vickern 1-4 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1971.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
384	lägenheter (bostadsrätt)	28 300
223	P-platser	
87	garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-21. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 385 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Robert Höög	ordförande
Semina Mujkanovic	vice ordförande
Leyla Özturk	sekreterare
Sofia Rizkallah	ledamot
Gabriel Ergun	Ledamot
Edgard El Hajj	ledamot
Willy Thyberg	Ledamot
Andreas Kerimo	ledamot
Bertil Andersson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Semina Mujkanovic Gabriel Ergun. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Kenneth Hedström med Gülay Ünlü som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva-Charlott Eksäter som ordförande, samt Esin Cetin och Evelyn Shamaon.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Robert Höög med Semina Mujaknovic som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av
Nursen Destici Höög
Neriman Uygur
Ulrika Timonen
Yasemin Uygur
Solveig Svensson

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 1 685 tkr. Städningen har skötts av Public Clean till en kostnad om 450 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 560 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget och Comhem AB	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte och målning av staket och pergola.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Ommålning i trapphus och komplementhus

Nedgrävning av hushållssopor och uppförande av miljöstation

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under 2018 av föreningens förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	Värme åtgärder samt elarbeten	3 500 tkr
2020	El arbeten samt utredning stambyte	500 tkr
2021	Utredningsarbete Stambyte	500 tkr
2022	Fasad/ Takarbeten Utredning stambyte	1 000 tkr
2023	Utredningsarbete Stambyte	500 tkr

Föreningen kommer troligtvis inom en 10 års period inleda ett stambyte.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 778 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen anser att ekonomi god

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 214 034 kr. Under året har föreningen amorterat 521 184 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 71 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjning av taxor och räntor

Miljö-, energi- och klimatarbete

Genomgång av radiatorer och värmesystem som ger effektivare energiutbyte

Medlemsinformation

Under året har 37st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 495.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	827	823	802	800	768
Resultat efter finansiella poster, tkr	639	-2 008	2 181	908	2 069
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	778	770	755	737	731
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	269	278	246	248	257
Vatten/m ² totalyta, kr	45	44	42	41	40
Elektricitet/m ² totalyta, kr	106	106	101	96	107
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	118	128	103	111	110
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	21	25	31	37	43
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 315	1 333	1 350	1 364	1 382
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 698	8 362	7 235	6 795	5 288
Soliditet %	40,3	38,8	41,8	30,2	17,3
Sparande kr/m ²	152	153	153	159	165
Räntekänslighet %*	2	2	2	2	2

*Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	357 500	18 654 900	8 362 454	2 620 784	-2 007 672	27 987 966
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 138 000	-2 138 000		
lanspråktagande av yttre fond			-4 802 057	4 802 057		
Balanserad i ny räkning				-2 007 672	2 007 672	
Årets resultat					638 682	638 682
Belopp vid årets slut	357 500	18 654 900	5 698 397	3 277 169	638 682	28 626 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 277 169
Årets resultat	638 682
Summa till stämmans förfogande	3 915 851

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-2 199 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 134 508
Balanseras i ny räkning	3 851 359

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Resultaträkning	Not 1	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 413 723	23 304 599
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-16 522 945	-16 502 692
Övriga externa kostnader	Not 4	-933 089	-733 792
Utfört underhåll		-2 134 508	-4 802 057
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-552 118	-543 670
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-559 631	-523 573
Avskrivningar		-1 531 508	-1 536 074
Summa rörelsekostnader		-22 233 799	-24 641 857
Rörelseresultat		1 179 924	-1 337 259
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	44 625	48 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-585 868	-719 291
Summa finansiella poster		-541 243	-670 413
Årets resultat		638 682	-2 007 672

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	43 623 224	44 521 693
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	3 774 059	4 390 063
Maskiner och inventarier	Not 10	19 910	36 945
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	69 744	69 744
		<u>47 486 938</u>	<u>49 018 445</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 489 938</u>	<u>49 021 445</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 325	26 329
Avräkningskonto HSB Södertörn		9 763 890	9 414 489
Aktuell skattefordran		0	1 698
Övriga fordringar	Not 13	73 573	77 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 598 774	1 454 417
		<u>11 444 562</u>	<u>10 974 051</u>
Kassa och bank	Not 15	<u>12 126 232</u>	<u>12 083 862</u>
		12 126 232	12 083 862
Summa omsättningstillgångar		<u>23 570 794</u>	<u>23 057 912</u>
Summa tillgångar		<u>71 060 732</u>	<u>72 079 357</u>

HSB:s Brf Trädet i Norsborg**Balansräkning**Not 1 **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

357 500

357 500

Upplåtelseavgifter

18 654 900

18 654 900

Yttre underhållsfond

5 698 397

8 362 454

24 710 79727 374 854*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 277 170

2 620 785

Årets resultat

638 682

-2 007 6723 915 851613 113

Summa eget kapital

28 626 64827 987 966**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

22 379 19532 076 88322 379 19532 076 883*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

14 834 839

5 658 335

Leverantörsskulder

2 151 501

4 275 642

Aktuell skatteskuld

6 749

0

Fond för inre underhåll

136 583

136 583

Övriga skulder

Not 17

108 379

76 087

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 816 8391 867 86220 054 88912 014 508

Summa skulder

42 434 08444 091 391**Summa eget kapital och skulder****71 060 732****72 079 357**

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 3-73 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Markanläggningar/-inventarier

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-15 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 981 715 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 071 790	21 845 088
Årsavgifter elektricitet	-360	-360
Hyror	1 015 341	1 069 156
Övriga intäkter	337 693	472 445
Bruttoomsättning	23 424 464	23 386 329
Hysesbortfall	-10 741	-81 730
Summa nettoomsättning:	23 413 723	23 304 599
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 969 399	2 020 636
Reparationer	1 674 434	1 413 193
El	3 009 961	3 003 779
Uppvärmning	3 347 217	3 625 836
Vatten	1 282 594	1 234 436
Sophämtning	673 990	649 868
Övriga driftskostnader skötsel	362 350	468 742
Förvaltningsarvoden	1 685 110	1 638 131
Avgälder	1 046 000	1 046 000
Snörenhållning	307 039	294 123
Kabel-TV	133 384	131 363
Bredband	13 231	0
Fastighetsförsäkring	614 041	551 130
Övriga driftskostnader	404 195	425 456
	16 522 945	16 502 692
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	544 201	433 648
Hyror och arrenden	7 415	9 607
Förbrukningsinventarier och varuinköp	138 618	60 588
Extern revision	23 000	22 500
Konsultkostnader	24 375	11 969
Medlemsavgifter	195 480	195 480
	933 089	733 792
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	129 400	132 900
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	178 028	151 054
Revisorsarvode	16 666	16 480
Löner och andra ersättningar	114 104	107 308
Sociala avgifter	121 433	115 831
Summa förtroendevalda	559 631	523 573
<u>Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal</u>		
Summa personalkostnader	559 631	523 573
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	1 005	1 326
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	43 621	47 551
	44 625	48 878
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	585 868	719 291
	585 868	719 291

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Anskaffningsvärde byggnad	77 143 533	77 143 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 143 533	77 143 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 621 840	-31 723 372
Årets avskrivningar	-898 468	-898 468
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 520 309	-32 621 840
Bokfört värde	43 623 224	44 521 693
Taxeringsvärden för Tomträtterna Vickern 1-4		
Byggnad - bostäder	151 000 000	151 000 000
Byggnad - lokaler	1 587 000	1 587 000
	152 587 000	152 587 000
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	2 284 000	2 284 000
	58 284 000	58 284 000
Taxvärde totalt	210 871 000	210 871 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	9 343 063	7 601 167
Årets investeringar	0	1 741 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 343 063	9 343 063
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 953 000	-4 336 996
Årets avskrivningar	-616 004	-616 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 569 004	-4 953 000
Bokfört värde	3 774 059	4 390 063
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	181 146	181 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 146	181 146
Ingående avskrivningar	-144 201	-122 599
Årets avskrivningar	-17 035	-21 602
Utgående avskrivningar	-161 236	-144 201
Bokfört värde	19 910	36 945
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	69 744	69 744
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	3 000	3 000

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	68 803	71 059			
Övriga fordringar	4 770	6 058			
	73 573	77 117			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	1 598 774	1 454 417			
	1 598 774	1 454 417			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 15 Kassa och bank					
SBAB	11 978 854	11 935 234			
Handelsbanken	147 378	148 628			
	12 126 232	12 083 862			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	163484	1,73%	2021-06-01	9 535 163	49 024
Stadshypotek	180787	1,49%	2019-09-01	5 755 000	100 000
Stadshypotek	929473	1,57%	2022-06-01	9 500 000	200 000
Swedbank Hypotek A 2658628835		1,26%	2019-02-25	3 657 259	60 755
Swedbank Hypotek A 2658628843		1,92%	2020-06-17	3 641 612	48 556
Swedbank Hypotek A 2852604509		0,92%	2019-03-25	5 125 000	100 000
				37 214 034	558 335
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 379 195
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 422 359
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				43 684 000	43 684 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				43 684 000	43 684 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		65 609			53 535
Övriga kortfristiga skulder		42 770			22 340
		108 379			75 875

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	60 370	59 351
Upplupen el	353 459	0
Upplupen värme	443 134	0
Upplupen sophämtning	9 156	0
Beräknat arvode för revision	23 000	22 500
Förutbetalda hyror och avgifter	1 808 605	1 786 011
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 115	0
	2 816 839	1 867 862

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

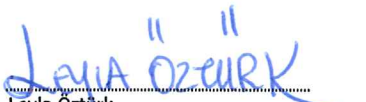
Hallunda, den ^{15/4-19}


Andreas Kerimo


Bertil Andersson


Edgard El Hajj

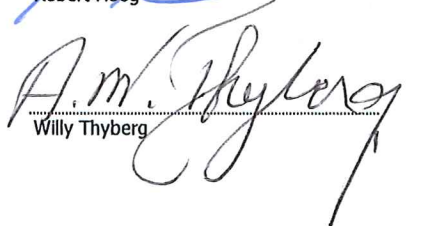

Gabriel Ergun


Leyla Öztürk



Robert Höög


Semina Mujkanovic


Sofia Farial Rizkallah

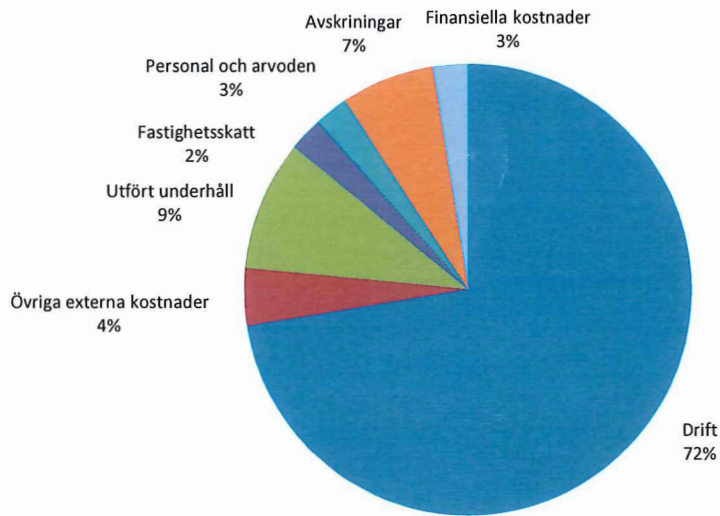

Willy Thyberg

Vår revisionsberättelse har 2019- 4 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning.

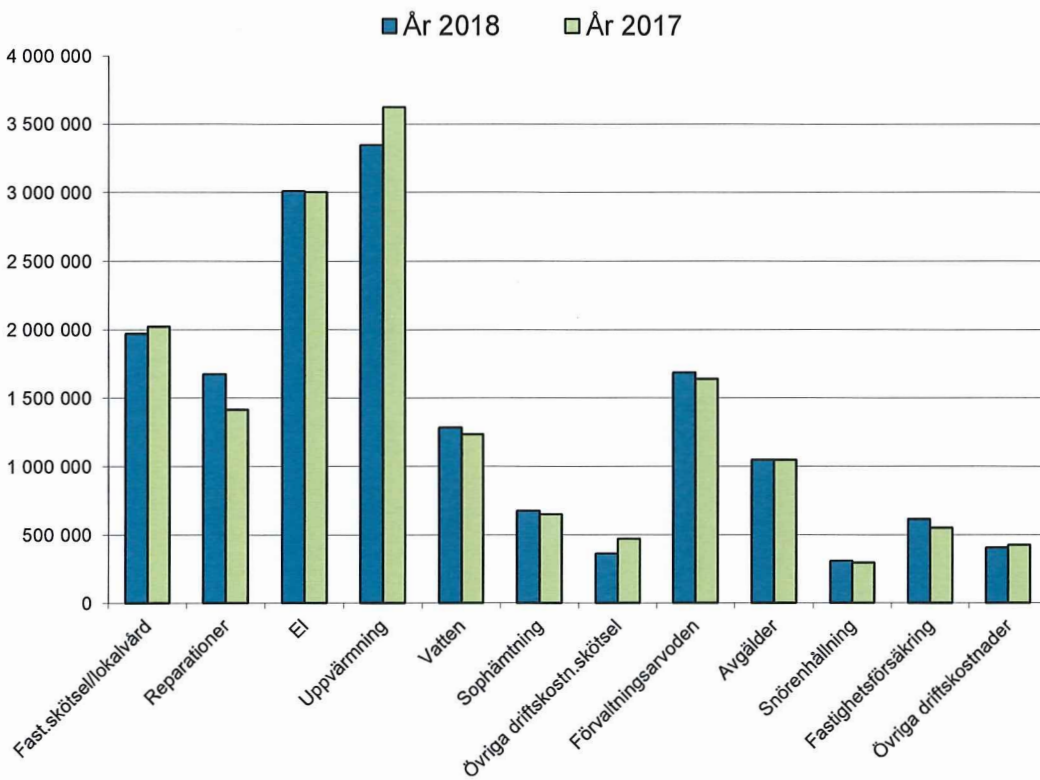

Kenneth Hedström
Av stämman vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädet i Norsborg org.nr. 716416-4134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädet i Norsborg för år 2018.

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 2018 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. 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 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. Den uppger, 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 Trädet i Norsborg för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Hallunda ¹⁵/₄ 2019



Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kenneth Hedström
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

