



**HSB Brf Trädet  
i Norsborg**



# ÅRSREDOVISNING 2020

**MEDLEM I HSB**



**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.

## 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  
**2020-01-01-2020-12-31**

## 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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-25

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 fastigheterna Vickern 1-4 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1971. Tomträttsavtalet gäller till 2022.


#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
384	bostäder (bostadsrätt).	28 300
223	p-platser	
87	garageplatser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-15. På stämman deltog 87 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 385 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående stambyte hölls 2020-09-29, vari 201 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att stambyte samt byte till nytt värmesystem skulle genomföras. 

## Styrelse

Styrelsen har efter årsstämman 2020 bestått av:

Höög, Robert	ordförande
Rizkallah, Sofia	vice ordförande
Ekesäter, Eva-Charlott	sekreterare
Ergün, Gabriel	ledamot
Uygur, Ömer	ledamot
Öztürk, Leyla	ledamot
El Hajj, Edgard	ledamot
Fathulahzadeh, Manizje	ledamot
Handstedt, Bo	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit 0. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rizkallah Sofia, Ergün Gabriel, Öztürk Leyla, Fathulahzadeh Manizje .

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Revisor har varit Kenneth Hedström, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB. Revisorssuppleant valdes bort av stämman

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Nursen Höög (sammankallande), Esin Cetin samt Yasemine Ugur .

## Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Robert Höög med Sofia Rizkallah som suppleant

## Studie- och fritidsverksamhet

### Studier

Sofia har deltagit i en utbildning inom HSB (ledarskap)

Utbildningen är uppdelad i 4 omgångar under 2020 2021

Robert Höög har deltagit i en utbildning inom HSB (mötesteknik)

Fritidskommittén har efter årsstämman 2020 bestått av:

Ordförande	Nursen Destici Höög
Sekreterare	Yasemin Uygur
Ledamot	Neriman Uygur
Ledamot	Ulrika Timonen
Ledamot	Solveig Svensson

## Verksamhetsberättelseför fritidskommittén i Brf Trädet 2020

### 25 januari Filmvisning i Kojan för barn

Filmen om Sune i fjällen visades i Kojan. 35 barn närvarade på aktiviteten. Under filmen fick barnen popcorn och läsk. Till lunch blev det köttbullar och makaroner.

### 22 februari Pizzabakning för vuxna



På dagens aktivitet fick alla vuxna baka sin egen pizza från grunden. Efteråt satt alla och åt gemensamt. 25 personer närvarade på aktiviteten.

#### **8 augusti Brännboll för barn utomhus**

På dagens brännbollstävling hade vi 30 barn som var med. Barnen delades i två lag och tävlade mot varandra. Som avslut grillade vi korv med bröd.

#### **22 augusti Badminton för barn utomhus**

Badminton aktivitet lockade till sig 25 barn som ville vara med och tävla. Vi satte upp två stora nät på den stora gräsmattan bakom vickervägen. Barnen fick turas om att spela mot varandra. Som avslut grillade vi korv med bröd.

#### **5 september Fika för pensionärer**

Fritidskommittén ville glädja alla pensionärer under corona-pandemin med att anordna en picknick-påse som man kunde hämta från kojans. 40 personer anmälde sig till denna aktivitet. I lunchpåsen fanns b.l.a smörgås, kaffe, frukt mm.

#### **19 september städdag i föreningen**

Styrelsen och fritidskommittén planerade denna städdag för alla medlemmar i föreningen som vill hjälpa till att hålla fint på gårdarna. Det är andra året vi har städdag i föreningen och i år hade vi mer medlemmar som kom och hjälpte till. Vi hoppas att intresset ökar mer för nästa gång vi har städdag. Som avslut grillade vi korv med bröd och bjöd på fika.

#### **31 oktober Ute lekar för barn**

Eftersom vi inte kunde vara inne i kojans på grund av Corona-viruset, bestämde vi att ha ute lekar och tävlingar med barnen. Det uppskattades mycket av barnen. Som avslut grillade vi hemmagjorda hamburgare till alla som närvarade.

På grund av Corona pandemin har vi varit tvungna att ställa in alla våra pensionär träffar under året. Detta för att skydda våra äldre.

Vi har inte heller haft pubkvällar detta av samma orsak som ovan.

Barnaktiviteterna har vi under hösten bara haft ute för att minska smittspridningen.

Fritidskommittén har utöver vårt arbete hjälpt till med att

Informera medlemmarna om poströstningen inför stämman 2020

Satt upp viktig information om Corona-viruset på olika språk

Informerat medlemmarna om stambytet och hur viktigt det är att rösta.

Satt upp nya regler i tvättstugorna.

## **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 586 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
Los energi samt Vattenfall	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sopphantering

Com Hem  
Telenor  
Folksam

TV  
Bredband  
Fastighetsförsäkringar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

1. Installation och start av individuell el mätning.
2. Sanering av samtliga soprum omgjorda till förråd.
3. Nytt avtal med Anticimex om åtgärder mot skadedjur
4. Fasad besiktning åtgärder kommer under 2021.
5. Byte av alla UC undercentraler p.g.a. akut behov en del av hela stambytet.
6. Nytt bredbandsavtal med Telenor, alla medlemmar har nu bredband som ingår i boendet.
7. Nytt bevakningsavtal och installation av nytt kamerasytemmaterial.
8. Nybyggda parkeringar. Driftsättning av el-laddning av fordon kommer 2021.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och förvaltaren under 2020

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 1 000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:


Årtal	Åtgärd
2021	Start stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem, fasadrenovering
2022	fortsättning stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem
2023	fortsättning stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem
2024	färdigställt stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem
2025	inga ännu planerade åtgärder

Stambytet och andra åtgärder som görs samtidigt. är inte upphandlat, men bedömd kostnad ligger i intervallet 130 000 000: - till 145 000 000: - kronor.

Planerade åtgärder ska finansieras med avgiftshöjning samt att föreningen lånar medel för att kunna genomföra stambytet enligt plan.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 757 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningen sänkte avgifterna med 9% från och med den 1/7 2020 med hänvisning till införandet av individuell mätning av el. 

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 540 893 kr. Under året har föreningen amorterat 513 302 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 64 år.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Osäkerhet om tomträttsavtalet med Botkyrka kommun

#### Väsentliga avtal

Höjning av avgift på tomträtt. Styrelsen har inte godtagit det nya avtalet. Botkyrka kommun har svarat med att stämma föreningen. Troligtvis går ärendet till domstol.

#### Aktiviteter

Se under fritidsverksamhet

#### Miljö-, energi- och klimatarbete

Den individuella mätningen av el bör innebära en lägre förbrukning av föreningens totala el konsumtion.

### Medlemsinformation

Under året har 43 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 508.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	830	850	827	823	802
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 721	984	639	-2 008	2 181
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	757	793	778	770	755
Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr	51	49	45	44	42
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr	92	110	106	106	101
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	116	115	118	128	103
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	16	18	21	25	31
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	1 150	1 168	1 315	1 333	1 350
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	8 483	5 763	5 698	8 362	7 235
Soliditet %	44,7	43,5	40,3	38,8	41,8
Sparande kr/m <sup>2</sup>	138	142	152	153	153
Räntekänslighet	1,5	2	2	2	2

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>357 500</b>	<b>18 654 900</b>	<b>5 762 889</b>	<b>3 851 359</b>	<b>984 144</b>	<b>29 610 792</b>
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			2 364 000	-2 364 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-1 264 842	1 264 842		
Årets resultat balanserad i ny räkning				984 144	-984 144	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			1 871 000	-1 871 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-249 718	249 718		
Årets resultat 2020					1 720 672	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>357 500</b>	<b>18 654 900</b>	<b>8 483 329</b>	<b>2 115 063</b>	<b>1 720 672</b>	<b>31 331 464</b>

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 736 345
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 871 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	249 718
Årets resultat	1 720 672
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 835 735</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Balanseras i ny räkning 3 835 735 *X*



## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	23 502 984	24 044 359
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 502 984</b>	<b>24 044 359</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-17 594 417	-18 368 779
Övriga externa kostnader	Not 4	-702 462	-535 323
Underhåll enligt plan	Not 5	-249 718	-1 264 842
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-598 457	-648 261
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 157 285	-1 769 891
Ovriga rörelsekostnader	Not 8	-61 533	-1 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 363 872</b>	<b>-22 588 924</b>

### Rörelseresultat

**2 139 112**      **1 455 436**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 418	40 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 363	-511 495
Övriga finansiella poster	Not 9	-495	-90
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-418 440</b>	<b>-471 291</b>

### Årets resultat

**1 720 672**      **984 144**

LÖ ~~HSB~~ KH Över ~~HSB~~ 98 58



## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	54 066 713	50 211 815
Pågående nyanläggningar	Not 11	945 971	166 803
Inventarier och installationer	Not 12	51 462	23 957
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 064 147</b>	<b>50 402 575</b>

## Finansiella anläggningstillgångar

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Not 13	3 000	3 000
--	--------	-------	-------

## Summa finansiella anläggningstillgångar

3 000 3 000

## Summa anläggningstillgångar

55 067 147 50 405 575

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		456 776	38 921
Avräkningskonto HSB		3 833 540	4 924 678
Övriga kortfristiga fordringar		65 444	46 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 256 202	1 803 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 611 962</b>	<b>6 812 628</b>

Kassa		2 250	4 550
Bank	Not 15	8 195 608	11 164 556
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 197 858</b>	<b>11 169 106</b>

## Summa omsättningstillgångar

14 809 819 17 981 734

## Summa tillgångar

69 876 966 68 387 309



## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Insatser	357 500	357 500
Upplåtelseavgifter	18 654 900	18 654 900
Fond för yttre underhåll	8 483 329	5 762 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>27 495 729</b>	<b>24 775 289</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 115 063	3 851 359
Årets resultat	1 720 672	984 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 835 735</b>	<b>4 835 503</b>

**Summa eget kapital****31 331 464**      **29 610 792**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 603 778	28 992 115
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 603 778</b>	<b>28 992 115</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	9 937 115	4 062 080
Medlemmarnas inre fond		132 444	132 444
Leverantörsskulder		3 016 000	2 841 073
Aktuell skatteskuld	Not 18	50 128	30 159
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	101 048	98 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 704 990	2 619 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 941 724</b>	<b>9 784 402</b>

**Summa skulder****38 545 502**      **38 776 517****Summa eget kapital och skulder****69 876 966**      **68 387 309**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1-71 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

### 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.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen


### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. 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

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges. 





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	21 435 761	22 445 760
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 037 035	1 024 238
	Hysesintäkt övrigt	15 850	700
	Årsavgift konsumtionsavgift el	604 742	-180
	Övriga intäkter i verksamheten	256 689	468 509
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	75 695	78 174
	Övriga fakturerade kostnader	9 300	9 650
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	67 912	17 508
		<u>23 502 984</u>	<u>24 044 359</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 682 837	-1 240 641
	El	-2 616 787	-3 115 940
	Uppvärmning	-3 287 466	-3 264 907
	Tomträttsavgäld	-1 046 000	-1 046 000
	Vatten	-1 440 691	-1 321 354
	Renhållning	-641 041	-664 091
	Bevakningskostnader	-658 757	-828 908
	TV, bredband, iptelefoni	-148 062	-139 155
	Obligatoriska besiktningar	-6 281	0
	Serviceavtal	-432 064	-275 310
	Hissar serviceavtal & besiktning	-87 263	-126 204
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 606 498	-3 368 708
	Förvaltningskostnader	-1 477 259	-1 666 878
	Försäkringar	-682 201	-635 582
	Fastighetsskatt	-595 497	-575 528
	Övriga driftskostnader	-185 713	-99 572
		<u>-17 594 417</u>	<u>-18 368 779</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-25 000	-24 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-78 403	-83 116
	Föreningsverksamhet	-39 250	-451
	Kontorsutrustning och -material	-23 546	-10 860
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 565	-25 570
	Konsulter	-128 437	-11 494
	Förbrukningsinventarier	-100 137	-110 464
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-94 644	-73 888
		<u>-702 462</u>	<u>-535 323</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-40 148
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-266 733
	Underhåll installationer	-63 060	-476 761
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-61 200
	Underhåll tak	-9 500	0
	Underhåll mark och utemiljö	-46 139	-420 000
	Underhåll garage och bilplatser	-103 319	0
	Underhåll övrigt	-27 700	0
		<u>-249 718</u>	<u>-1 264 842</u>



Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-301 320	-285 612
Övriga arvoden	-115 322	-112 839
Övriga personalkostnader	-28 358	-89 509
Revisionsarvode	-11 625	-16 926
Sociala avgifter	-129 344	-120 625
Utbildning	-12 488	-22 750
	<u>-598 457</u>	<u>-648 261</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 395 932	-1 126 311
Markanläggningar	-733 448	-578 670
Inventarier	-27 906	-64 911
	<u>-2 157 285</u>	<u>-1 769 891</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-60 633	0
Bolagsverket och bankavgifter	-900	-1 828
	<u>-61 533</u>	<u>-1 828</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-495	-90
	<u>-495</u>	<u>-90</u>

11  
LO *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

**Not 10 Byggnader och tomträtter 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 700 379	77 143 533
Omklassificering från pågående till byggnad	133 053	0
Årets försäljning, utrantering byggnad	-118 200	0
Årets investering byggnader	3 562 998	4 556 846
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 343 063	9 343 063
Omklassificering från pågående till markanläggning	33 750	0
Årets investering markanläggning	2 315 110	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 970 153</b>	<b>91 043 442</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-34 683 953	-33 520 309
Årets försäljning, utrantering byggnad	57 567	0
Omklassificering från byggnad till markanläggning	37 332	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 395 932	-1 163 645
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 147 674	-5 569 004
Omklassificering från byggnad till markanläggning	-37 332	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-733 448	-578 670
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 903 439</b>	<b>-40 831 627</b>

**Utgående bokfört värde 54 066 713 50 211 815**

Bokförda värden byggnader	49 293 244	47 016 425
Bokförda värden markanläggningar	4 773 470	3 195 389

**Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Vickern 1-4**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	200 000 000	63 000 000	263 000 000	263 000 000
Lokaler	1971	1 769 000	2 907 000	4 676 000	4 676 000
		<b>201 769 000</b>	<b>65 907 000</b>	<b>267 676 000</b>	<b>267 676 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	166 803	69 744
Årets Investering	945 971	97 059
Omklassificering till byggnader	-133 053	0
Omklassificering till markanläggningar	-33 750	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>945 971</b>	<b>166 803</b>

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	212 770	181 146
Årets investeringar	55 411	31 624
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>268 181</b>	<b>212 770</b>

Ingående avskrivningar	-188 812	-161 236
Årets avskrivningar	-27 906	-27 577
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-216 718</b>	<b>-188 812</b>

**Utgående bokfört värde 51 462 23 957**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 256 202	1 803 004
	<u>2 256 202</u>	<u>1 803 004</u>

Not 15 Bank		
SBAB	8 050 730	11 018 428
Handelsbanken	144 878	146 128
	<u>8 195 608</u>	<u>11 164 556</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,73%	2021-06-01	9 437 115	49 024
Stadshypotek AB		1,57%	2022-06-01	9 100 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		0,89%	2023-06-21	3 548 778	80 000
Swedbank Hypotek AB		1,05%	2022-03-25	4 925 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,75%	2024-08-23	5 530 000	120 000
				<u>32 540 893</u>	<u>549 024</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 603 778  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 196 096  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 795 773  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	43 684 000	43 684 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>43 684 000</u>	<u>43 684 000</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	50 128	30 159
	<u>50 128</u>	<u>30 159</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	66 940	70 885
Övriga kortfristiga skulder	34 108	28 052
	<u>101 048</u>	<u>98 937</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	690 173	220 016
Upplupna räntekostnader	45 137	43 260
Upplupen revision	26 595	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 886 206	1 841 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 878	491 431
	<u>2 704 990</u>	<u>2 619 709</u>



Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

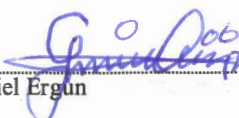
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

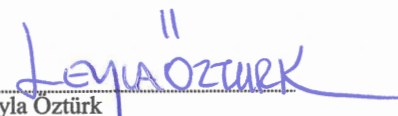
28/4 2021

  
Bo Handstedt

  
Edgard El Hajj

  
Eva-Charlott Ekesäter

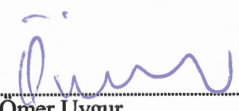
  
Gabriel Ergun

  
Leyla Oztürk

  
Manizje Fathulahzadeh

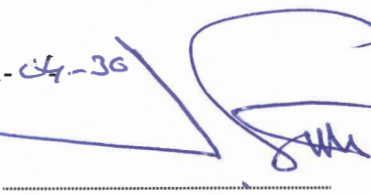
  
Robert Höög

  
Sofia Farial Rizkallah

  
Omer Uygur

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-30

  
Kenneth Hedström  
Revisor vald av föreningsstämman

  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädet i Norsborg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

• företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

• på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Norsborg den 30/4 2021

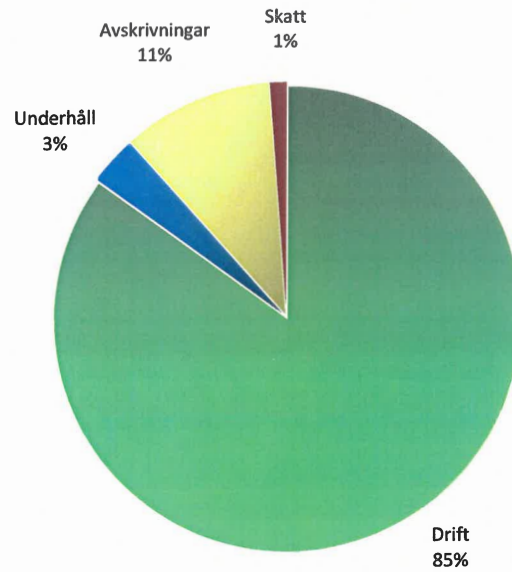
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Hedström  
Av föreningen vald revisor





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

