



HSB Brf Trädet i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2017



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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

Brf Trädet i Norsborg

Org.nr. 716416-4134

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-05-23.

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 tomträtterna 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 2017-05-22. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 385 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Robert Höög	ordförande
Semina Mujkanovic	vice ordförande
Suzan Tumer	sekreterare
Eddie El Hajj	ledamot
Andreas Kerimo	ledamot
Gabriel Ergün	ledamot
Konstantin Barcefer	ledamot
Willy Thyberg	ledamot
Bertil Andersson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

02

Styrelsesuppleanter har varit 0 I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Höög, Suzan Tumer, Eddie el Hajj och Andreas Kerimo.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Kenneth Hedström med Gülay Unlü som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Evelyn Shamaon. Rudi Koll har avsagt sig sitt uppdrag som valberedare.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har efter årsstämman 2017 bestått av

Ordförande	Vilma Moscoso
Sekreterare	Nursen Destici Höög
Ledamot	Neriman Uygur
Ledamot	Manuel Valencia

Aktiviteter

Verksamhetsberättelse för fritidskommittén i brf trädet 2017

27 januari Pubkväll i kojan

Årets första pubkväll lockade till sig 17 medlemmar som tävlade i pilkastning.

24 februari Knytkalas i kojan

Till årets knytkalas hade vi 18 medlemmar som deltog. Som vanligt tog alla med sig en maträtt som dukades på ett långbord. Efteråt serverades kaffe.

24 mars Bowling för vuxna

Det blev 24 medlemmar som anmälde sig och följde med för att bowla på Exploria i Fittja. Efter en timmas spelande åt man tillsammans i restaurangen en trappa upp.

9 april Påsk pyssel för barn i kojan

Vi hade 22 glada barn med deras föräldrar som pysslade med olika saker i kojan. Det bjöds på fika både för vuxna och barn.

3 juni Ullared resa för vuxna

För första gången åkte vi till Ullared med våra medlemmar. 27 personer anmälde sig och följde med. Under 5 timmar kunde man handla det man önskade i varuhuset för att sedan stiga på bussen för hemresa.

26 augusti Jubileumsfest på vickervägen ojämna

Då vår bostadsrättsförening fyllde 40 år firades det stort. Ca 150 medlemmar deltog på festen. Vi bjöd både vuxna och barn på korv med bröd och till kaffet blev det tårta till alla. Denna aktivitet arbetade styrelsen och fritidskommittén ihop. Det var ett bra samarbete och en mycket trevlig tillställning.

16 september Grönalund

Till Grönalund anmälde sig 42 personer. En förälder per familj fick följa med. Barnen fick åkband och matkupon när man kom fram.

20 oktober Matlagningskurs i kojan

Det kom 19 personer till matlagningskvällen i kojan. Neriman valde ut två rätter som hon visade hur man lagade. Sedan satt alla och åt tillsammans av det hon lagade.

24 november Glöggafton i kojan

Årets glöggafton lockade till sig 40 personer till kojan. Vi bjöd på skinkmackor, glögg och olika tillbehör.

2 december Julbord på gondolen

Årets julbord intogs på restaurang Gondolen. 26 personer anmälde sig och följde med. Det blev en fin eftermiddag med god mat och trevligt sällskap.

10 december Pepparkaksbakning i kojan

40 personer deltog på denna aktivitet. Man fick baka egna pepparkakor som man dekorerade med olika motiv. Vi bjöd på lussebullar och saft. Som avslut fick alla barn en liten julklapp som gjorde dem extra glada.

Övrigt

Solveig Svensson har tagit hand om pensionärernas Kortbingo under hösten. Hon fortsätter med det även under våren. Fritidskommittén och deltagarna är tacksamma över att hon ställt upp. Cirka 17-20 deltagare per träff. Första träffen var 25 september, sen fortsatt med träff varannan vecka.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 1 638 tkr. Städningen har skötts av Public Clean samt Kristallrent till en kostnad om 540 tkr.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 524 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 samt COM hem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter 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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under 2017 av föreningens förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.

02

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>
2018	Värme/ undercentraler	1 500 tkr
2019	Elarbete	2 500 tkr
2020	Utredningsarbete Stambyte	1 100 tkr
2021	Utredningsarbete forts stambyte	530 tkr
2022	Fasad/ Takarbeten	500 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 770 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 1 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 735 218 kr. Under året har föreningen amorterat 459 033 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 82 år.

Styrelsen anser att ekonomin är god balans.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjning av taxor och räntor

Aktiviteter

Se fritidsverksamheten

Miljö-, energi- och klimatarbete

Nedgrävning av hushållssopor och uppförande av miljöstation

Medlemsinformation

Under året har 53 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 488

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	823	802	800	768	756
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 008	2 181	908	2 069	2 942
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	770	755	737	731	715
Vatten/m ² totalyta, kr	44	42	41	40	34
Elektricitet/m ² totalyta, kr	106	101	96	107	105
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	128	103	111	110	109
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	25	31	37	43	51
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 333	1 350	1 364	1 382	1 408
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	8 362	7 235	6 795	5 288	3 121
Soliditet %	38,8	41,8	30,2	17,3	13,8

02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	357 500	18 654 900	7 234 935	1 567 056	2 181 247	29 995 638
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 825 000	-1 825 000		
Anspråktagande av yttre fond			-697 481	697 481		
Balanserat i ny räkning				2 181 247	-2 181 247	
Årets resultat					- 2 007 672	-2 007 672
Belopp vid årets slut	357 500	18 654 900	8 362 454	2 620 784	-2 007 672	27 987 966

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat före avsättning och uttag av fond för yttre underhåll	2 620 784
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 2 138 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	4 802 057
Årets resultat	- 2 007 672
Summa medel efter avsättning och uttag av fond för yttre underhåll	<u>3 277 169</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 277 169
-----------------------------------	-----------

02

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	23 304 599	22 695 633
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-16 502 692	-15 699 003
Övriga externa kostnader	Not 4	-733 792	-758 600
Utfört underhåll		-4 802 057	-697 481
Fastighetsskatt		-543 670	-525 622
Avskrivningar		-1 536 074	-1 446 853
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-523 573	-578 956
Summa rörelsekostnader		-24 641 857	-19 706 516
Rörelseresultat		-1 337 259	2 989 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	48 878	66 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-719 291	-874 079
Summa finansiella poster		-670 413	-807 869
Årets resultat		-2 007 672	2 181 247

02

RH
KH

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

		Not 1	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 8	44 521 693	45 420 161	
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	4 390 063	3 264 171	
Maskiner och inventarier	Not 10	36 945	58 547	
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	69 744	69 744	
		<u>49 018 445</u>	<u>48 812 623</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>49 021 445</u>	<u>48 815 623</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 329	3 875	
Avräkningskonto HSB Södertörn		9 414 489	9 849 979	
Aktuell skattefordran		1 698	19 746	
Övriga fordringar	Not 13	77 117	127 628	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 454 417	1 382 098	
		<u>10 974 051</u>	<u>11 383 327</u>	
Kassa och bank	Not 15	12 083 862	12 037 561	
		<u>12 083 862</u>	<u>12 037 561</u>	
Summa omsättningstillgångar			<u>23 057 912</u>	<u>23 420 888</u>
Summa tillgångar			<u>72 079 357</u>	<u>72 236 511</u>

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Not 1

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

Insatser

357 500

357 500

Upplåtelseavgifter

18 654 900

18 654 900

Underhållsfond

8 362 454

7 234 935

27 374 854

26 247 335

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 620 785

1 567 056

Årets resultat

-2 007 672

2 181 247

613 113

3 748 304

Summa eget kapital

27 987 966

29 995 638

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

32 076 883

37 798 067

32 076 883

37 798 067

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 658 335

396 184

Leverantörsskulder

4 275 642

1 743 060

Fond för inre underhåll

136 583

137 130

Övriga skulder

76 087

75 388

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 867 862

2 091 044

Not 18

12 014 508

4 442 805

Summa avsättningar och skulder

44 091 391

42 240 872

Summa eget kapital och skulder**72 079 357****72 236 511**

02

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

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. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 4-74 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.

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.

Övrigt

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

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

02

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	21 845 088	21 425 267
	Årsavgifter elektricitet	-360	0
	Hyror	1 069 156	1 074 410
	Övriga intäkter	472 445	295 959
	Bruttoomsättning	23 386 329	22 795 636
	Avgiftsbortfall	0	-4 825
	Hysesbortfall	-81 730	-95 178
	S:a nettoomsättning	23 304 599	22 695 633
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 020 636	2 157 309
	Reparationer	1 413 193	1 720 533
	El	3 003 779	2 867 393
	Uppvärmning	3 625 836	2 928 186
	Vatten	1 234 436	1 192 951
	Sophämtning	649 868	564 856
	Övriga driftskostnader skötsel	468 742	382 814
	Förvaltningsarvoden	1 638 131	1 386 208
	Avgälder	1 046 000	1 046 000
	Snörenhållning	294 123	260 832
	Kabel-TV	131 363	129 432
	Fastighetsförsäkring	551 130	499 226
	Övriga driftskostnader	425 456	563 264
		16 502 692	15 699 003
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	433 648	425 103
	Hyror och arrenden	9 607	8 994
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	60 588	107 023
	Extern revision	22 500	22 000
	Konsultkostnader	11 969	0
	Medlemsavgifter	195 480	195 480
		733 792	758 600
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	132 900	154 860
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	151 054	162 795
	Revisorsarvode	16 480	16 554
	Löner och andra ersättningar	107 308	118 444
	Sociala avgifter	115 831	126 304
	Summa förtroendevalda	523 573	578 957
	<u>Anställda, föreningen har ingen anställd personal</u>		
	Summa personalkostnader	523 573	578 956
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	1 326	847
	Ränteintäkter skattekonto	1	483
	Övriga ränteintäkter	47 551	64 880
		48 878	66 210
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	719 291	874 079
		719 291	874 079

oz

KH
211

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	77 143 533	69 189 045
Årets investeringar	0	7 954 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 143 533	77 143 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 723 372	-30 824 904
Årets avskrivningar	-898 468	-898 468
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 621 840	-31 723 372
Bokfört värde	44 521 693	45 420 161
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
<u>Marken innehas med tomträtt</u>		
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	7 601 167	7 601 167
Årets investeringar	1 741 896	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 343 063	7 601 167
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 336 996	-3 810 212
Årets avskrivningar	-616 004	-526 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 953 000	-4 336 996
Bokfört värde	4 390 063	3 264 171
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	181 146	166 771
Årets investeringar	0	14 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 146	181 146
Ingående avskrivningar	-122 599	-100 997
Årets avskrivningar	-21 602	-21 602
Utgående avskrivningar	-144 201	-122 599
Bokfört värde	36 945	58 547
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
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	71 059	1 732
Övriga fordringar	6 058	125 896
	77 117	127 628
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	1 454 417	1 382 098
	1 454 417	1 382 098

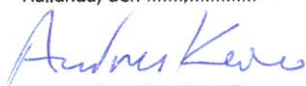
02

R/H KH

HSB:s Brf Trädet i Norsborg

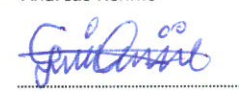
Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 15 Kassa och bank		
SBAB	11 935 234	11 887 683
Handelsbanken	148 628	149 878
	12 083 862	12 037 561
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp		
Stadshypotek 163484 1,73% 2021-06-01 9 584 187		49 024
Stadshypotek 180787 1,49% 2019-09-01 5 855 000		100 000
Stadshypotek 929473 1,57% 2022-06-01 9 700 000		200 000
Swedbank Hypotek A 2658628835 1,26% 2019-02-25 3 705 863		60 755
Swedbank Hypotek A 2658628843 1,92% 2020-06-17 3 690 168		48 556
Swedbank Hypotek A 2852604509 2,49% 2018-03-23 5 200 000		100 000
	37 735 218	558 335
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		32 076 883
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till		34 943 543
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	53 535	48 010
Övriga kortfristiga skulder	22 552	27 378
	76 087	75 388
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	59 351	60 232
Beräknat arvode för revision	22 500	22 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 786 011	1 840 961
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	167 851
	1 867 862	2 091 044

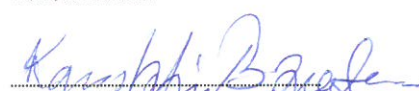
Hallunda, den 23/7-2018


 Andreas Kerimo

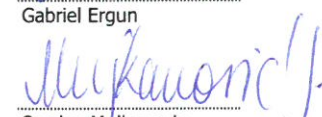

 Bertil Andersson


 Edgard El Hajj

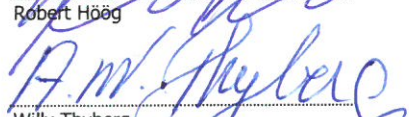

 Gabriel Ergun


 Kostantin Barcefer

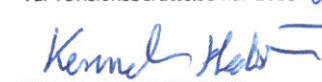

 Robert Höög


 Semina Mujkanovic


 Suzan Tümer


 Willy Thyberg

Vår revisionsberättelse har 2018-04-17 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Olena Zozulyak

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 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. Revisornas 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 revisionssed 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. Risker 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, förfälskning, 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.

02

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 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 revisionssed 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 fortlopande 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 tryggt 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.

Stockholm den 17/04 2018



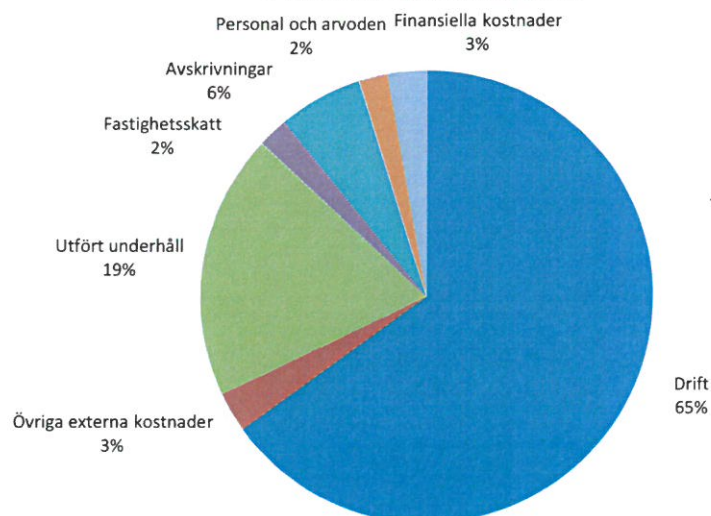
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



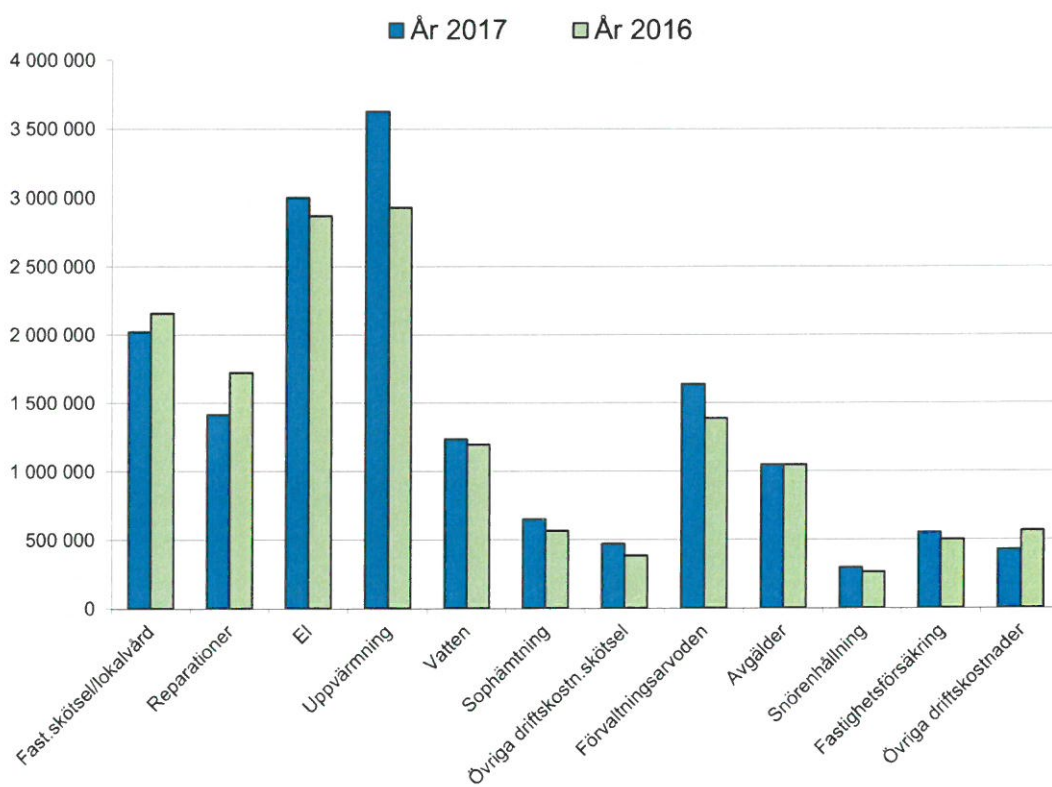
Kenneth Hedström

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

