



ÅRSREDOVISNING 2021

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.

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädet i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1976. Tomträtterna Vickern 1-4 samt Hallunda 4:15 -16 förvärvades 1977-05-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-04-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomträtterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vickern 1		1971
Vickern 2		1971
Vickern 3		1971
Vickern 4		1971
Hallunda 4:15		1971
Hallunda 4:16		1971

Totalt 6 objekt

Samtliga i Botkyrka kommun. Fastigheten Botkyrka Vickern 1-4 samt Hallunda 4:15-16 upplåts av Botkyrka Kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2022. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28300
87	garageplatser	0
244	p-platser	0
Totalt 715 objekt		28300

Föreningens lägenheter fördelas på: 128 st 2 rok, 192 st 3 rok, 64 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Höög	Ordförande	2016-05-25	
Bo Handstedt	Ledamot	2019-05-19	
Eva-Charlott Ekesäter	Ledamot	2019-05-21	
Gabriel Ergun	Ledamot	2013-05-13	
Ömer Uygur	Ledamot	2020-07-01	
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2018-05-23	
Edgard El Hajj	Ledamot	2016-05-25	2021-09-09
Leyla Öztürk	Ledamot	2018-05-23	
Manizje Fathulahzadeh	Ledamot	2020-07-01	
Fatih Yüzümak	Ledamot	2021-09-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Höög, Fatih Yüzümak, Ömer Uygur samt Eva-Charlott Ekesäter.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gabriel Ergun, Sofia Farial Rizkallah, Edgard El Hajj, Robert Höög, Fatih Yüzümak.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Kenneth Hedström, med Vilma Moscoso som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Nursen Destici-Höög (sammanställande) samt Esin Cetin och Yasmine Uygur, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På stämman deltog 195 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2022-01-01 är registrerad.

Framtida förändringar av avgiften på grund av stambytet kommer att ske med 4% tre år framåt

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-28.

Föreningen har under hösten startat med stambytet med Våtrumsteknik som entreprenör. Starten skedde på Vickervägen 12.

Arbetet beräknas pågå till 2024.

Botkyrka kommun begärde omreglering av föreningens tomträttsavgäld. Höjningen innebär en 70 % ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning.

Processen har gått till domstol och föreningen har i en första instans fått rätt, men Botkyrka kommun har överklagat beslutet.

Föreningen har ett rättsskydd för den juridiska processen gentemot Botkyrka kommun, med ett maxtak på 473 000 kr. Dock räknas en självrisk av.

Under 2021-2022 har detta varit en del av åtgärderna i föreningen:

Parkerings linjemålning samt byte av parkeringensräck nummerplåt

Nya utemöbler till alla gårdarna

Trädbeskrning och borttagning av sjuka träd i hela föreningen

Råttisanering

Nytt fungerande nyckelsystem till alla portar och aktivitet hus som tvättstugor, gym & bastu samt soprum

Fasad åtgärder

Uppdatering av information mappen till medlemmarna.

Ny mailadress och hemsida

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Historik om HSB Brf Trädet i Norsborg

Föreningens fastigheter byggdes 1970-1971 av John Mattsson Bygg AB och tillhör det så kallade miljonprogrammets byggnation. Mattsson förvaltare också fastigheterna fram till 1977 då de såldes till HSB:s Riksförbund, för att upplåtas med bostadsrätt.

Köpet var det första färdigproducerade område som köptes av HSB genom tiderna.

Den 9 mars 1978 överlämnades föreningen till medlemmarna för att med egen utsedd styrelse handha föreningens angelägenheter.

I föreningen ingår 8 fastigheter med 384 bostadsrätter. Dessutom finns det 4 komplementhus som inrymmer tvättstugor, värmecentraler, motionslokal och fritidslokal.

Under de år som gått sedan föreningen bildades har följande förbättringar och renoveringar på fastigheterna gjorts.

1981 byggdes 2 nya tvättstugor i komplementhusen, istället för den tvättstuga som vi delade med Svenska Bostäder och fick betala hyra för.

1982 när oljekrisen drabbade landet beslutade styrelsen att installera värmeåtervinning i fastigheterna för att minska på oljeförbrukningen. Detta medförde en minskad oljeförbrukning med ca. 12 %.

1993 togs diskussionen upp om att göra något åt husfasader och tak som började bli i behov av renovering. Efter många och långa diskussioner påbörjades arbetet i januari 1995 och var klart till jul samma år. I samband med fasadrenoveringen fördjupades balkongerna med 80 cm. Samtidigt byggdes det ytterligare 2 tvättstugor.

1998 installerades av ekonomiska skäl ett kortsystem för låsning av dörrarna till tvättstugor och grovsoprummen.

1999 installerades nya värmecentraler.

2000 byttes trappbelysningen ut till lågenergibelysning vilket medförde en besparing på ca. 8-10 % på den allmänna elkostnaden.

2000 beslutade styrelsen att förse komplementhusens fasader med tegel för att få enhetlig stil på samtliga hus. Arbetet påbörjades i januari år 2001 och blev färdigställt samma år. Samtidigt byggdes en samlingslokal på Vickervägen och en motionslokal med bastu på Trädesvägen. Projektet innebar även produktion av garagebyggnader samt el-stolpar på samtliga parkeringsplatser.

2003 genomfördes ommålning av samtliga trapphus samt montage av nya entrédörrar och soprumsdörrar.

2004 och 2005 byttes samtliga avloppsledningar under husen ut mot nya efter nära 30 års drift av de gamla.

2008 var arbetet klart med utbyte av hissarna i samtliga fastigheter enligt den underhållsplan som förelåg.

2008 och 2009 renoverades samtliga gårdar med nya lekplatser och tillkomst av en boulebana bl.a.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 507.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	113	138	142	152	153
Skuldsättning, kr/kvm	1 130	1 150	1 168	1 315	1 333
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	265	259	274	269	278
Driftskostnad, kr/kvm	687	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	751	757	793	778	770
Totala intäkter, kr/kvm	850	830	850	827	823
Nettoomsättning, tkr	24 067	23 503	24 044	23 414	23 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	551	1 721	984	639	-2 008
Soliditet, %	45	45	44	40	39

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Nytt nyckeltal från och med 2021

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	357 500	0	0	357 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 654 900	0	0	18 654 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 483 329	0	882 480	9 365 809
S:a bundet eget kapital, kr	27 495 729	0	882 480	28 378 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 115 063	1 720 672	-882 480	2 953 255
Årets resultat, kr	1 720 672	-1 720 672	550 963	550 963
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 835 735	0	-331 517	3 504 218
S:a eget kapital, kr	31 331 464	0	550 963	31 882 427

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 454 000 kr samt ianspråktagande skett med 571 520 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 835 735
Årets resultat, kr	550 963
Reservation till underhållsfond, kr	-1 454 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	571 520
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 504 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 504 218

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 066 526	23 502 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 922	0
Summa rörelseintäkter		24 090 448	23 502 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 430 921	-17 594 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-542 638	-702 462
Underhåll enligt plan	Not 6	-571 520	-249 718
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-580 126	-598 457
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 078 163	-2 157 285
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-1 400	-61 533
Summa rörelsekostnader		-23 204 769	-21 363 872
Rörelseresultat		885 679	2 139 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 123	33 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 299	-451 363
Övriga finansiella poster	Not 10	-540	-495
Summa finansiella poster		-334 716	-418 440
Årets resultat		550 963	1 720 672

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtter	Not 11	51 524 469	54 066 713
Pågående nyanläggningar	Not 12	6 381 305	945 971
Inventarier och installationer	Not 13	70 222	51 462
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>57 975 995</u>	<u>55 064 147</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	3 000	3 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 978 995</u>	<u>55 067 147</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 496	27 647
Kundfordringar		362 917	429 129
Avräkningskonto HSB		3 150 604	3 833 540
Övriga kortfristiga fordringar		410 954	65 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 172 420	2 256 202
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 113 391</u>	<u>6 611 962</u>
Kassa		2 250	2 250
Bank	Not 16	7 399 155	8 195 608
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 401 405</u>	<u>8 197 858</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 514 796</u>	<u>14 809 819</u>
Summa tillgångar		<u>71 493 791</u>	<u>69 876 966</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		357 500	357 500
Upplåtelseavgifter		18 654 900	18 654 900
Fond för yttre underhåll		9 365 809	8 483 329
Summa bundet eget kapital		28 378 209	27 495 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 953 255	2 115 063
Årets resultat		550 963	1 720 672
Summa fritt eget kapital		3 504 218	3 835 735
Summa eget kapital		31 882 427	31 331 464
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 678 778	22 603 778
Summa långfristiga skulder		8 678 778	22 603 778
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	23 290 539	9 937 115
Medlemmarnas inre fond	Not 19	130 044	132 444
Leverantörsskulder		4 419 967	3 016 000
Aktuell skatteskuld	Not 19	53 626	50 128
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	33 895	101 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 004 516	2 704 990
Summa kortfristiga skulder		30 932 586	15 941 724
Summa skulder		39 611 364	38 545 502
Summa eget kapital och skulder		71 493 791	69 876 966

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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 1-70 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner mellan 10-20 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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

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 styrelsen

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 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	21 241 920	21 435 761
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 128 969	1 037 035
	Hysesintäkt övrigt	35 679	15 850
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 140 426	604 742
	Övriga intäkter i verksamheten	282 131	256 689
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	74 669	75 695
	Övriga fakturerade kostnader	5 550	9 300
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	157 181	67 912
		24 066 526	23 502 984
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	23 922	0
		23 922	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 731 281	-1 682 837
	El	-2 402 385	-2 616 787
	Uppvärmning	-3 641 963	-3 287 466
	Tomträttsavgäld	-1 046 011	-1 046 000
	Vatten	-1 467 370	-1 440 691
	Renhållning	-697 332	-641 041
	Bevakningskostnader	-450 362	-658 757
	TV, bredband, iptelefoni	-821 909	-148 062
	Obligatoriska besiktningar	0	-6 281
	Serviceavtal	-595 600	-432 064
	Hissar serviceavtal & besiktning	-134 246	-87 263
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 009 191	-2 606 498
	Förvaltningskostnader	-1 400 584	-1 477 259
	Försäkringar	-712 185	-682 201
	Fastighetsskatt	-607 016	-595 497
	Juridiska kostnader	-535 256	-70 283
	Övriga driftskostnader	-178 232	-115 430
		-19 430 921	-17 594 417
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-79 252	-78 403
	Föreningsverksamhet	-46 859	-39 250
	Kontorsutrustning och -material	-2 623	-23 546
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 351	-17 565
	Konsulter	-38 313	-128 437
	Förbrukningsinventarier	-49 895	-100 137
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-83 866	-94 644
	Arrende, hyra, leasing	-7 000	0
		-542 638	-702 462

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-94 360	0
Underhåll installationer	-291 854	-63 060
Underhåll tak	0	-9 500
Underhåll mark och utemiljö	0	-46 139
Underhåll garage och bilplatser	-15 306	-103 319
Underhåll övrigt	0	-27 700
Underhåll balkonger	-170 000	-27 700
	<u>-571 520</u>	<u>-249 718</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-325 708	-301 320
Övriga arvoden	-117 304	-115 322
Övriga personalkostnader	0	-28 358
Revisionsarvode	-11 825	-11 625
Sociala avgifter	-125 289	-129 344
Utbildning	0	-12 488
	<u>-580 126</u>	<u>-598 457</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 308 465	-1 395 932
Markanläggningar	-733 719	-733 448
Inventarier	-35 979	-27 906
	<u>-2 078 163</u>	<u>-2 157 285</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-60 633
Bolagsverket	-1 400	-900
	<u>-1 400</u>	<u>-61 533</u>

Not 10 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-540	-495
	<u>-540</u>	<u>-495</u>

Not 11	Byggnader och tomträtter	2021-12-31	2020-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 278 230	81 700 379			
	Omklassificering från pågående till byggnad	0	133 053			
	Justering byggnad moms lyft, laddstolpar och IMD installation	-413 149	0			
	Utrangering byggnad	0	-118 200			
	Årets investering byggnader	0	3 562 998			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 691 923	9 343 063			
	Omklassificering från pågående till markanläggning	0	33 750			
	Bidrag laddstolpar	-180 000				
	Årets investering markanläggning	0	2 315 110			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 377 004	96 970 153			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-35 984 986	-34 683 953			
	Omklassificering från pågående till byggnad	0	37 332			
	Utrangering byggnad	0	57 567			
	Justering byggnad moms lyft, laddstolpar och IMD installation	75 113	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 308 465	-1 395 932			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 918 454	-6 147 674			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-733 719	-733 448			
		17 976				
	Omklassificering från byggnad till markanläggning	0	-37 332			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 852 535	-42 903 439			
	Utgående bokfört värde	51 524 469	54 066 713			
	Bokförda värden byggnader	47 875 517	49 293 244			
	Bokförda värden markanläggningar	3 630 976	4 773 470			
	Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Vickern 1-4, samt Hallunda 4:15-16					
	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
			201 769 000	65 907 000	267 676 000	267 676 000
Not 12	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	945 971	166 803			
	Årets Investering	5 435 333	779 168			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	6 381 305	945 971			
Not 13	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	268 181	212 770			
	Årets investeringar	54 738	55 411			
	Utgående anskaffningsvärden	322 919	268 181			
	Ingående avskrivningar	-216 718	-188 812			
	Årets avskrivningar	-35 979	-27 906			
	Utgående avskrivningar	-252 697	-216 718			
	Utgående bokfört värde	70 222	51 462			

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	3 000	3 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 172 420	2 256 202
	2 172 420	2 256 202

Not 16 Bank		
SBAB	7 253 742	8 050 730
Handelsbanken	145 413	144 878
	7 399 155	8 195 608

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,57%	2022-06-01	8 900 000	200 000
Stadshypotek AB	0,46%	2022-06-01	9 365 539	94 128
Swedbank Hypotek AB	0,89%	2023-06-21	3 468 778	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2022-06-28	4 825 000	125 000
Swedbank Hypotek AB	0,75%	2024-08-23	5 410 000	120 000
			31 969 317	619 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 678 778**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 476 512
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 873 677
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 52 304 000 43 684 000
 varav i eget förvar 0 0
Summa ställda säkerheter 52 304 000 43 684 000

Not 19 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	132 444	132 444
Uttag	-2 400	0
	130 044	132 444

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	53 626	50 128
	53 626	50 128

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	0	66 940
Övriga kortfristiga skulder	33 895	34 108
	33 895	101 048

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	884 862	690 173
Upplupna räntekostnader	34 768	45 137
Upplupen revision	25 000	26 595
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 958 920	1 886 206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 966	56 878
	3 004 516	2 704 990

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Föreningen har inte accpterat Botkyrka kommuns höjning av tomrättsavgälden på nästan 70%. Processen har gått till domstol och föreningen har i en första instans fått rätt, men Botkyrka kommun har överklagat beslutet.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Bo Handstedt.....
Eva-Charlott Ekesäter.....
Fatih Yüzümak.....
Gabriel Ergun.....
Leyla Öztürk.....
Manizje Fathulahzadeh.....
Robert Höög.....
Sofia Farial Rizkallah.....
Ömer Uygur

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Kenneth Hedström
Revisor vald av föreningsstämman.....
Jörgen Götehed
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 2021 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. 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 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Hedström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Trädet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT HÖÖG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 09:16:43



BO HANDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 09:41:33



LEYLA ÖZTÜRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 11:06:32



FATIH YÜZÜMAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 08:51:00



SOFIA FARIAL RIZKALLAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 12:16:56



EVA-CHARLOTT EKESÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 10:58:56



MANIZJE FATHULAHZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 09:01:40



ÖMER UYGUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 09:45:48



GABRIEL ERGUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 11:24:43



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 15:38:23



KENNETH HEDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 14:25:48



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 15:39:48



KENNETH HEDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 15:52:46

