



HSB Brf Trädet i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2016



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

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Org.nr. 716416-4134

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
20160101-20161231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Norsborg i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1971.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrkakommun

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

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

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Färdigställande av garageportar samt balkongpartier.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-9. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 380 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Robert Höög	ordförande
Semina Mujkanovic	vice ordförande
Ulrika Timonen (avgått under perioden)	sekreterare
Andreas Kerimo	ledamot
Edgar El-Hajj	ledamot
Suzan Tumer	ledamot
Gabriel Ergün	ledamot
Bertil Andersson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har inte funnits. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Semina Mujkanovic och Gabriel Ergün.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Ulrika Timonen har valt att avgå på egen begäran.

Revisor

Revisor har varit Abud Abbe Inci med Gülay Ünlü som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kenneth Hedström som sammankallande, samt Rudolf Koll och Yvonne Thyberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Robert Höög och Semina Mujkanovic med Gabriel Ergün och Ulrika Timonen som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av

Vilma Moscoso	ordförande
Nursen Destici-Höög	sekreterare
Neriman Uygur	ledamot
Esin Cetin	ledamot
Manuel Valencia	ledamot

Aktiviteter

Verksamhetsberättelse för fritids kommittén i Brf Trädet 2016

17 januari Andys Lekland

30 medlemmar åkte med till Andys Lekland i Bromma. Barnen lekte i några timmar för att sedan äta lunch med deras föräldrar. Denna dag bjöds det på hamburgare med bröd och läsk.

12 februari Knytkalas i kojan

Till årets knytkalas hade vi 33 medlemmar som deltog. Som vanligt tog alla med sig en maträtt som dukades på ett långbord. Sedan gick man fram och tog av det man ville. En mycket trevlig och uppskattad aktivitet.

20 mars Påsk pyssel för barn i kojan

Årets påsk pyssel för barn lockade till sig 28 medlemmar barn och föräldrar. Barnen pysslade med olika saker. Efter ett tags pysslande var det dags för lunch. Alla bjöds på en happy meal från Max.

22 april Bowling för vuxna och tonåringar

33 medlemmar anmälde sig och åkte med för att spela bowling i Mall of Scandinavia i Solna. Alla delades i lag och tävlade mot varandra. Efter en timma samlades alla i restaurangen för att äta middag tillsammans. De som var med tyckte det var lyckat och mycket trevlig kväll.

28 maj Vår resa till fjäderholmarna

Till fjäderholmarna hade vi med oss 31 personer. Under några timmar kunde man gå runt och utforska ön. Sedan åt alla lunch tillsammans. Under dagen kom det några skurar regn men annars var det en toppen resa.

27 augusti **Kräftskiva på gården**

I år hade vi kräftskiva ute på gården på vickervägen ojämna. Vi hade ca 50 medlemmar som deltog. Det bjöds på kräftor med tillbehör. Kaffe och hembakat kaffebröd. Som vanligt blev det en mycket lyckat kräftskiva.

10 september **Barnresa till Skansen**

I år åkte vi till skansen med barnen och deras föräldrar. Vi var 48 personer som åkte med. Vi hade vädret på vår sida, vi kunde gå runt och titta på alla djur utan att frysa. Till lunch bjöds barnen på pannkakor och de vuxna på köttbullar.

16 oktober **Bio för barn i folketshus- i Hallunda**

Förra året tog vi med oss barnen för att se på bio och eftersom det var uppskattat gjorde vi om det i år. Denna gång såg vi Ice age 5. Vi hade med oss 26 personer som såg filmen. Alla bjöds på popcorn och festis.

25 november **Glöggafton i kojan**

Årets glöggafton lockade till sig ca 40 personer till kojan. Vi bjöd på skinkmackor, glögg och olika tillbehör. Kaffe och fikabröd. Kvällen blev mycket lyckad.

3 december **Julbord på Solliden skansen**

Årets julbord på Solliden blev en riktig succé . Maten var underbar god och vällagat, av en duktig stjärnkock. Alla 32 medlemmarna vi hade med oss var mycket nöjda. Utöver julbordet kunde man gå runt på skansens julmarknad om man ville. Det blev verkligen en toppen bra dag.

11 december **Julfest för barn i kojan**

Istället för julfest hade vi en filmvisning i kojan. Barnen fick titta på en tecknad julfilm. Vi dukade alla bord med chips och festis. Som avslut fick alla barn en liten julklapp. 23 medlemmar var med på aktiviteten.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Miljö-, energi- och klimatarbete

Projektering för kommande avfallshantering. Föreningen följer HSB miljöcertifiering

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar: Färdigställande av garageportar samt balkongpartier. Projektering för avfallshantering och ommålning av trapphus.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Renovering av undercentraler.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2017-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 194 251 kr. Under året har föreningen amorterat 396 184 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 96 år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	802	800	768	756	751
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 181	908	2 069	2 942	190
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	755	737	731	715	714
Vatten/m ² totalyta, kr	42	41	40	34	32
Elektricitet/m ² totalyta, kr	101	96	107	105	113
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	103	111	110	109	97
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	31	37	43	51	61
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 350	1 364	1 382	1 408	1 402
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 235	6 795	5 288	3 121	2 778
Soliditet %	41,8	30,2	17,3	13,8	8,7

Väsentliga avtal

Styrelsen har tecknat avtal med HSB om lägenhetstillsyn under en treårs period.

Medlemsinformation

Under året har 45 st. lägenhetsöverlåtelser skett.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	353 900	10 738 500	6 795 223	1 098 389	908 379
Upplåtelse av bostadsrätter	3 600	7 916 400			
Vinstdisp enl. stämmobeslut			439 712	468 667	-908 379
Årets resultat					2 181 247
Belopp vid årets slut	357 500	18 654 900	7 234 935	1 567 056	2 181 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 567 056
Årets resultat	2 181 247
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 825 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	697 481
Summa till stämmans förfogande	2 620 784

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 620 784
-------------------------	-----------



HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	22 695 633	22 650 619
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-15 699 003	-15 337 125
Övriga externa kostnader	Not 3	-758 600	-754 334
Utfört underhåll		-697 481	-2 310 288
Fastighetsskatt		-525 622	-507 708
Avskrivningar		-1 446 853	-1 284 889
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-578 956	-568 549
Summa rörelsekostnader		-19 706 516	-20 762 892
Rörelseresultat		2 989 117	1 887 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	66 210	63 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-874 079	-1 042 926
Summa finansiella poster		-807 869	-979 348
Årets resultat		2 181 247	908 379

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	45 420 161	38 364 141
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	3 264 171	3 790 955
Maskiner och inventarier	Not 9	58 547	65 773
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	69 744	2 136 461
		<u>48 812 623</u>	<u>44 357 331</u>
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 815 623</u>	<u>44 360 331</u>
Omsättningstillgångar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 875	17 936
Avräkningskonto HSB Södertörn		9 849 979	6 462 162
Aktuell skattefordran		19 746	37 661
Övriga fordringar	Not 12	127 628	1 758 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 382 098	1 221 148
		<u>11 383 327</u>	<u>9 497 335</u>
Kassa och bank	Not 14	12 037 561	11 963 631
		<u>12 037 561</u>	<u>11 963 631</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>23 420 888</u>	<u>21 460 967</u>
Summa tillgångar		<u>72 236 511</u>	<u>65 821 297</u>

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
Insatser	357 500	353 900
Upplåtelseavgifter	18 654 900	10 738 500
Underhållsfond	7 234 935	6 795 223
	<u>26 247 335</u>	<u>17 887 623</u>
Balanserat resultat	1 567 056	1 098 389
Årets resultat	2 181 247	908 379
	<u>3 748 304</u>	<u>2 006 768</u>
Summa eget kapital	<u>29 995 638</u>	<u>19 894 391</u>
Avsättningar och skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>37 798 067</u>	<u>38 194 251</u>
	37 798 067	38 194 251
Skulder till kreditinstitut	396 184	396 184
Leverantörsskulder	1 743 060	3 867 459
Fond för inre underhåll	137 130	141 978
Övriga skulder	Not 17	75 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	54 306
	<u>2 091 044</u>	<u>3 272 729</u>
	4 442 805	7 732 655
Summa avsättningar och skulder	<u>42 240 872</u>	<u>45 926 906</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>72 236 511</u>	<u>65 821 297</u>

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 5-75 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.

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 425 267	20 910 224
Hyror	1 074 410	1 384 535
Övriga intäkter	295 959	597 680
Bruttoomsättning	22 795 636	22 892 439
Avgiftsbortfall	-4 825	0
Hysesbortfall	-95 178	-241 820
S:a nettoomsättning	22 695 633	22 650 619
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 157 309	2 112 488
Reparationer	1 720 533	1 756 918
El	2 867 393	2 703 170
Uppvärmning	2 928 186	3 129 765
Vatten	1 192 951	1 151 433
Sophämtning	564 856	550 974
Övriga driftskostnader skötsel	382 814	367 222
Förvaltningsarvoden	1 386 208	1 304 843
Avgälder	1 046 000	1 046 000
Snörenhållning	260 832	179 594
Kabel-TV	129 432	126 629
Bredband	0	21 862
Fastighetsförsäkring	499 226	252 236
Övriga driftskostnader	563 264	633 991
	15 699 003	15 337 125
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	425 103	352 223
Hyror och arrenden	8 994	7 492
Förbrukningsinventarier och varuinköp	107 023	90 159
Extern revision	22 000	22 000
Konsultkostnader	0	98 500
Medlemsavgifter	195 480	183 960
	758 600	754 334
Not 4 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	154 860	137 600
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	162 795	151 575
Revisorsarvode	16 554	16 517
Löner och andra ersättningar	118 444	150 559
Sociala avgifter	126 304	112 298
Summa förtroendevalda	578 957	568 549
<u>Anställda, föreningen har ingen anställd personal</u>		
Summa personalkostnader	578 956	568 549
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	847	873
Ränteintäkter skattekonto	483	542
Övriga ränteintäkter	64 880	62 163
	66 210	63 578
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	874 079	1 042 926
	874 079	1 042 926

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	69 189 045	69 189 045
Årets investeringar	7 954 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 143 533	69 189 045
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 824 904	-30 085 525
Årets avskrivningar	-898 468	-739 379
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 723 372	-30 824 904
Bokfört värde	45 420 161	38 364 141
Taxeringsvärden för Tomträtterna Vickern 1-4		
Byggnad - bostäder	151 000 000	144 000 000
Byggnad - lokaler	1 587 000	1 584 000
	152 587 000	145 584 000
<u>Marken innehas med tomträtt</u>		
Mark - bostäder	56 000 000	52 400 000
Mark - lokaler	2 284 000	2 077 000
	58 284 000	54 477 000
Taxvärde totalt	210 871 000	200 061 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	7 601 167	7 055 875
Årets investeringar	0	545 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 601 167	7 601 167
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 810 212	-3 283 429
Årets avskrivningar	-526 783	-526 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 336 996	-3 810 212
Bokfört värde	3 264 171	3 790 955
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	166 771	89 244
Årets investeringar	14 375	77 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 146	166 771
Ingående avskrivningar	-100 997	-82 271
Årets avskrivningar	-21 602	-18 727
Utgående avskrivningar	-122 599	-100 997
Bokfört värde	58 547	65 773
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	69 744	2 136 461
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	3 000	3 000

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 732	1 249			
Övriga fordringar	125 896	1 757 179			
	127 628	1 758 428			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald tomträtsavgäld	0	2 000			
Övriga förutbetalda kostnader	1 382 098	1 219 148			
	1 382 098	1 221 148			
Not 14 Kassa och bank					
SBAB	11 887 683	11 822 803			
Handelsbanken	149 878	140 828			
	12 037 561	11 963 631			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	353 900	10 738 500	6 795 223	1 098 389	908 379
Upplåtelse av bostadsrätter	3 600	7 916 400			
Vinstdisp enl. stämmobeslut			439 712	468 667	-908 379
Årets resultat					2 181 247
Belopp vid årets slut	357 500	18 654 900	7 234 935	1 567 056	2 181 247
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	163484	1,73%	2021-06-01	9 633 211	49 024
Stadshypotek	180787	1,49%	2019-09-01	5 955 000	100 000
Stadshypotek	929473	3,08%	2017-06-01	9 825 000	50 000
Swedbank Hypotek / 2658628835		1,26%	2019-02-25	3 742 316	48 604
Swedbank Hypotek / 2658628843		1,92%	2020-06-17	3 738 724	48 556
Swedbank Hypotek / 2852604509		2,49%	2018-03-23	5 300 000	100 000
				38 194 251	396 184
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 798 067
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					36 213 331
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					
Källskatt				0	1 872
Arbetsgivaravgifter				0	-379
Mervärdesskatt				48 010	45 798
Övriga kortfristiga skulder				27 378	7 015
				75 388	54 306

HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	60 232	71 624
Upplupen el	0	304 591
Upplupen värme	0	388 901
Upplupen sophämtning	0	38 723
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 840 961	1 823 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 851	623 189
	2 091 044	3 272 729

Huddinge, den

11 april 2017



Andreas Kerimo



Bertil Andersson



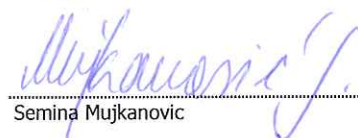
Edgard El Hajj



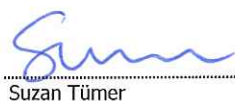
Gabriel Ergun



Robert Höög



Semina Mujkanovic

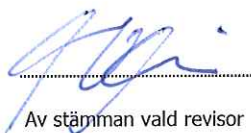


Suzan Tümer



Ulrika Timonen

Vår revisionsberättelse har 2017-04-27 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg för år 2016.

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 2016 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 revisionsord i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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 revisionsord 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 revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsord i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

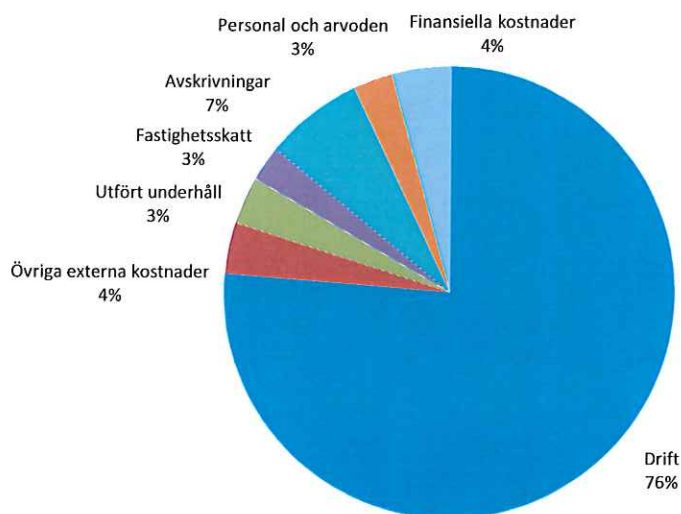
Stockholm den 27/4 2017



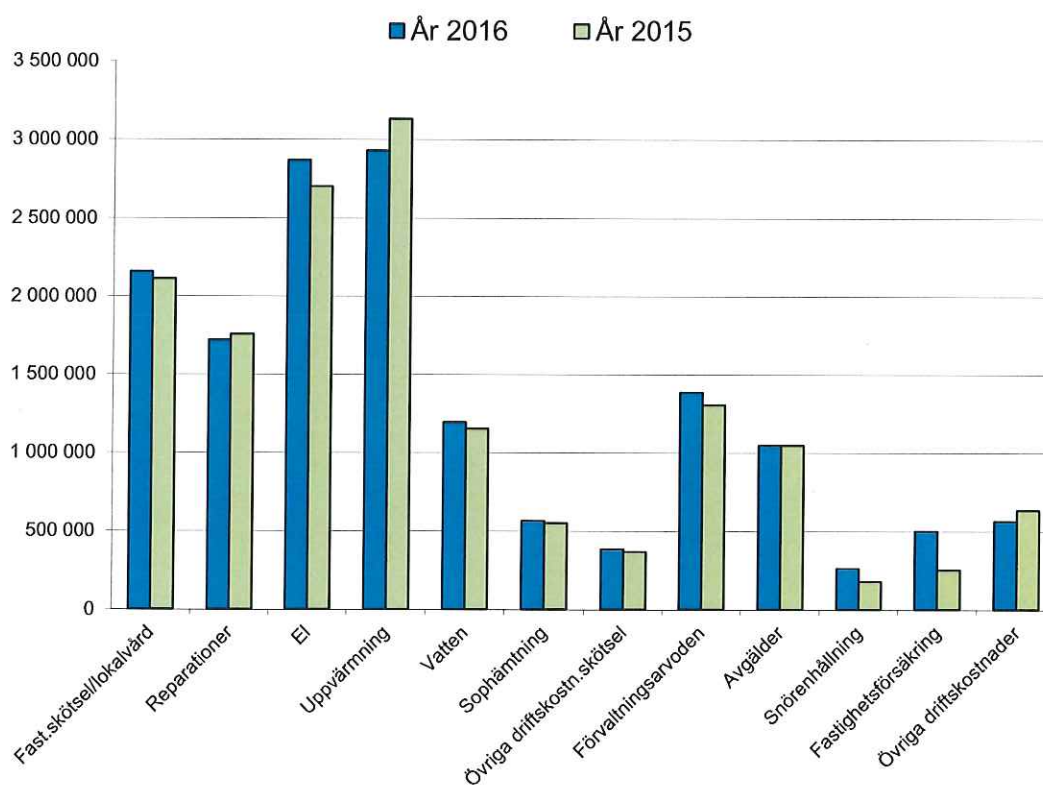
Johannes Aasa
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Abud Abbe Inci
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

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.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

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.

