



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trädet i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädet i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-04-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Vickern 1	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971
Vickern 2	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971
Vickern 3	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971
Vickern 4	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971
Hallunda 4:15	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971
Hallunda 4:16	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971

Totalt 6 objekt

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. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 143
87	garageplatser	0
244	p-platser	0

Totalt 715 objekt 28 143

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.
Sofia Farial Rizkallah	Ordförande	2023-05-23	
Bo Handstedt	Ledamot	2021-05-27	2024-05-19
Mats Sundberg	Ledamot	2024-10-29	
Eva-Charlott Ekesäter	Ledamot	2019-05-21	
Vilma Moscoso	Ledamot	2022-06-13	
Sultan Kavak	Ledamot	2024-10-29	
Robert Höög	Ledamot	2016-05-25	2024-05-19
Leyla Öztürk	Ledamot	2018-05-23	2024-05-19
Manizje Fathulazadeh	Ledamot	2024-10-29	
Fatih Yüzümak	Ledamot	2021-09-09	
Muharrem Cesmeli	Ledamot	2024-10-29	
Nicole Mourad	Ledamot	2023-05-23	2024-05-19
Hanna Mikaela Teymur	Ledamot	2023-05-23	2024-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Rizkallah, Manizje Fathulazadeen, Muharrem Cesmeli och Fattih Yuzumak.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Charlott Ekesäter, Vilma Moscoso, Sofia Farial Rizkallah och Muharrem Cesmeli.

Revisorer har varit: Katerina Glinos vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Gabriel Ergun (sammankallande) Dani Melki och Eddgar El Hajj, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar varav 13 via fullmakter. Fortsatt föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 15 via fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-11.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Botkyrka kommun begärde en höjning om ca 70% av avgälden för fyra av föreningens tomträtter från och med 1 januari 2021. Föreningen har inte godtagit höjningarna och avgälderna kommer därmed att fastställas genom prövning i domstol. Föreningen har anlitat jurister på HSB Riksförbund som ombud i målen. I första instans, mark- och miljödomstolen i Nacka, fick föreningen rätt men i andra instans, mark- och miljööverdomstolen, fick Botkyrka kommun rätt. Föreningen har överklagat domen till Högsta domstolen och målet är nu vilandeförklarat i väntan på dom i ett vägledande mål. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för den höjning som Botkyrka kommun begär. Föreningen har beviljats rättsskydd för processerna mot Botkyrka kommun. Rättsskyddsförsäkringen har ett maxtak om 473 000 kr med en grundsjälvrisk och en löpande självrisk. Mellanskillnaden av tidigare tomträttsavgäld och kommunens begärda tomträttsavgäld är i år kostnadsför som tomträttskostnad. År 2024 är 4 kvartal kostnadsför som tomträttskostnad och år 2023 är 8 kvartal kostnadsför som tomträttskostnad, där även kostad för år 2022 är inräknad. Belopp är ännu inte betalt. Se not 4 och 16. Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträttsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att lägre höjning av tomträttsavgäld blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företräder Brf Trädet kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet. Se not 21.

Genomförda och pågående projekt i föreningen

Under 2024 har ett flertal viktiga underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts i föreningen:

- **Stambytet** pågår i hela föreningen.
- **Fönsterbytet** är färdigställt.
- **Golvård** har utförts i alla portar.
- **Underhåll av utomhusmiljö**: Samtliga utebänkar har bytts ut, miljöhusen har målats och fräschats upp, samt båda cykelrummen har återställts för användning.
- **Elbesiktning** har genomförts och nödvändiga åtgärder påbörjats.
- **Takbesiktning** har genomförts, och nödvändiga åtgärder påbörjats.
- **Ny hemsida**: Arbetet med att lansera en ny hemsida har inletts.
- **Förberedelser för uthyrning av "Kojan"**: Avtalsutformning och säkerhetsåtgärder pågår, med planerad start i februari 2025.
- **Utbyte av utomhusbelysning**: Föreningen har modeferat stolpbelysningen till led lampor.
- **Underhåll av tvättstugor**: Samtliga tvättmaskiner, torkskåp, manglar och torktumlare har genomgått en översyn, och eventuella reparationer och utbyten av trasiga maskiner har genomförts.

Föreningens större genomförda åtgärde dem senaste åren:

- 2012 Arbetet inleddes med att krypgrunden isolerades och rensades för att förhindra fuktproblem och förbättra byggnadernas hållbarhet på lång sikt.
- 2013 Reglering av ventilationen för hela föreningen.
- 2014 Byte av boknings- och säkerhetssystem, även bytt garageportarna och genomfört en uppgradering av balkongerna genom att byta ut fönsterpartierna på samtliga balkonger i föreningen. Installering av nya staket längs Vickervägen och Trädesvägen. För att öka säkerheten installerades kameraövervakning i alla portar och allmänna utrymmen.
- 2017–2018 Pergolan byttes ut och målades. Även trapphus och komplementhus målades om dessutom påbörjades ett viktigt arbete för att skapa en mer miljövänlig hantering av sopor, genom nedgrävning av hushållssopor och uppförande av en miljöstation
- 2019–2020 installationen av individuell el mätning. Sedan genomfördes ett omfattande arbete med råttssäkring runt om alla hus i föreningen för att förhindra skadedjur. Sanering och målning av alla sopnedkast för uthyrning till medlemmarna. Det byggdes nya parkeringsplatser och Laddstolpar installerades för elbilar.
- 2021–2022 Start stambyte i föreningen. Det genomfördes linjemålning på parkeringsplatser och byte ut räcken och nummerplåtar. det köptes nya utemöbler till alla gårdar. Trädbeskrning och borttagning av sjuka träd. Även uppdaterades vår kommunikation, genom att ta fram en ny informationsmapp och mailadress.
- 2023- Fortsättningen av stambyte.Storstädning och golv fix är genomförd i dem färdiga trapphus med stambyte, resterande sker så fort dem är klara.

Årtal	Åtgärd
2024	Fortsättning av stambyte. Storstädning och golv fix är nu genomförd i hela föreningen. Återställning gårdarna och plantering av växter påbörjats. Leverantör för fastighetsskötsel, mark- och trädgårdsarbete samt snöröjning har bytts till HSD. Återställning av båda föreningens cykelrum.

Framtida avgiftsförändringar på grund av omvärldsförändringar kommer att behandlas och bevakas löpande av styrelsen. Det framtida budgetarbetet kommer att genomföras med stor noggrannhet med hänsyn till det strama ekonomiska läget.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av staket runt om hela föreningen, även fortsatt arbete med mark & trädgård. El- åtgärder sker under 2025 efter besiktningen 2024. Slamsugning av brunnar på gården (vid behov). Målning av balkong plattor. Inventering och eventuellt byte av entréporter (2025-2026). Besiktning av fasader och balkonger, samt reparation och målning (2025-2026). Hissar löpande. 2025,2026,2027.
2026	Målning av trapphus (vid behov). Byte av lås till entréporter (eventuellt i samband med byte av entréporter). OVK i lokaler med FTX-ventilation. Underhåll och service av hissar 2025,2026,2027. Målning av träpanel på komplement hus. Byte av takpannor (tegel/betong), inklusive underliggande papp och läkt. Målning av tvättstugors golv, eventuell renovering av toaletter (byte av WC och handfat, samt målning). Underhåll av fläkt aggregat.
2027	Asfaltering av körbara och gångbara ytor samt linje markering. Underhåll av lek utrustning. Byte av avbärräckan och trä detaljer på parkeringen vid behov.
2028	Renovering av tvättstugor, inklusive byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp vid behov
2029	OVK. Besiktning och eventuella åtgärder av Skyddsrum, garage, enbilsgarage, betong, dörrar.

Föreningens avtalsparter under år 2024

- HSB förvaltning, ekonomiskförvaltning, tekniskdrift.
- HSD fastighet mark & trädgård även snöröjningen.
- SFAB fjärrvärme
- El- Telge energi & vattenfall
- Folksam försäkringar
- Telenor bredband
- Com hem Tv
- SRV sophantering
- Botkyrka kommun , vatten
- Botkyrka kommun hyra av mark
- Los Energi samt vatten
- Securitas & Securitas jour
- Telge Energi el
- Anticimex skadedjursbekämpning
- Kiwa Hiss besiktning
- Prime clean & service
- Entema AB tvättstugor
- Hiss Teknik hiss jour

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 522 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 525.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	20	37	84	113	138
Skuldsättning, kr/kvm	6 830	6 025	3 412	1 130	1 150
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 830	6 025	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	331	322	272	265	259
Årsavgifter, kr/kvm	970	832	785	751	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	1 009	886	850	830
Nettoomsättning, tkr	28 902	27 283	24 874	24 067	23 503
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 340	-3 239	229	551	1 721
Soliditet, %	10	14	23	45	45

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade, ökade räntekostnader i samband med stambyte.

Driftkostnaderna har ökat till följd av en brand som inträffade i början av år 2024. Sanering och efterföljande arbete har medfört kostnader för föreningen på 1 786 665 kronor. Dessa kostnader var inte förusedda i budgeten och har naturligtvis haft en påverkan på föreningens ekonomi. Ärendet har anmälts till försäkringsbolaget, och ersättning förväntas erhållas. 758 459 kr är uppbokat som upplupen försäkringsintäkt.

Vid beräkningen av nyckeltalet sparande har hänsyn tagits till branskade på belopp 1 786 665 kronor, försäkringsersättning enligt försäkringsbolagets besked på belopp 758 459 kronor, vattenkostnad hänförliga till 2023 på belopp 603 313 kronor samt utbetalt elstöd på belopp 561 743 kronor.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10% från och med 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Finansstöd angående låneförvaltning för att optimera framtida räntor.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Att ta hänsyn till när det gäller avgiftens storlek är följande:

1. Ökade driftkostnader för el, värme, vatten, sophämtning, fastighetsskötsel mm.
2. Ökade räntor och lån.
3. Underhåll och renoveringar där styrelsen har ansvar för föreningens fastighet.
4. Långsiktig ekonomisk planering för att kunna följa föreningens underhållsplan.
5. Nyckeltalet sparande ger en bra fingervisning så att föreningen har en rättvis avgiftsnivå för att klara framtida renoveringsbehov.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	357 500	0	0	357 500
Upplåtelseavgifter, kr	18 654 900	0	0	18 654 900
Underhållsfond, kr	11 948 374	0	1 618 975	13 567 349
S:a bundet eget kapital, kr	30 960 774	0	1 618 975	32 579 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 150 388	-3 239 074	-1 618 975	-3 707 661
Årets resultat, kr	-3 239 074	3 239 074	-4 339 993	-4 339 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 088 686	0	-5 958 968	-8 047 654
S:a eget kapital, kr	28 872 088	0	-4 339 993	24 532 095

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 756 025 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	-2 088 686
Årets resultat, kr	-4 339 993
Reservation till underhållsfond, kr	-2 375 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	756 025
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 047 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 047 654
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 901 551	27 282 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	821 527	1 110 068
Summa Rörelseintäkter		29 723 078	28 392 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-24 697 295	-24 180 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 018 588	-1 016 144
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-444 109	-404 387
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 947 967	-1 947 967
Summa Rörelsekostnader		-28 107 958	-27 549 338
Rörelseresultat		1 615 120	843 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305 661	237 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 260 775	-4 319 900
Summa Finansiella poster		-5 955 114	-4 082 405
Resultat efter finansiella poster		-4 339 993	-3 239 074
Resultat före skatt		-4 339 993	-3 239 074
Årets resultat		-4 339 993	-3 239 074



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	64 042 900	65 968 363
Inventarier och installationer	Not 9	5 361	27 865
Pågående nyanläggningar	Not 10	153 723 180	115 055 755
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		217 771 442	181 051 983
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 000	3 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 000	3 000
Summa Anläggningstillgångar		217 774 442	181 054 983

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	792 463	586 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 239 186	18 104 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 356 319	1 089 074
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		17 387 967	19 780 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	9 245 535	8 962 262
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 245 535	8 962 262
Summa Omsättningstillgångar		26 633 502	28 743 095
Summa Tillgångar		244 407 944	209 798 078

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 012 400	19 012 400
Fond för yttre underhåll	13 567 349	11 948 374
Summa Bundet eget kapital	32 579 749	30 960 774

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 707 661	1 150 388
Årets resultat	-4 339 993	-3 239 074
Summa Ansamlad förlust	-8 047 655	-2 088 686

Summa Eget kapital	24 532 095	28 872 088
--------------------	------------	------------

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 16	1 988 616	1 325 744
Summa Avsättningar		1 988 616	1 325 744

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	138 791 003	144 796 003
Summa Långfristiga skulder		138 791 003	144 796 003

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		53 955 000	24 770 000
Leverantörsskulder		21 071 026	6 437 381
Skatteskulder	Not 18	65 537	48 204
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	261 244	222 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 743 423	3 325 843
Summa Kortfristiga skulder		79 096 230	34 804 243

Summa Skulder		219 875 849	180 925 990
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		244 407 944	209 798 078
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 615 120	843 331
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 947 967	1 947 967
Övriga justeringar	662 872	1 325 744
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 610 839	3 273 711
Erhållen ränta	305 661	237 495
Erlagd ränta	-6 423 401	-4 142 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 891 780	211 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 471 721	1 468 371
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	15 269 613	-1 703 468
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	13 797 892	-235 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 906 111	-23 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-38 667 425	-74 690 924
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 667 425	-74 690 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	23 180 000	73 543 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 180 000	73 543 750
Årets kassaflöde	-3 581 314	-1 170 432
Likvida medel vid årets början	27 064 234	28 234 666
Likvida medel vid årets slut	23 482 920	27 064 234



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 981 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 758 936	23 413 592
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 613 671	2 394 618
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 194 520	1 204 044
	Hyror övrigt	56 872	57 600
	Övriga primära intäkter	321 517	267 090
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 945 516	27 336 944
	Hyresbortfall	-43 965	-54 343
	<i>Summa</i>	-43 965	-54 343
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 901 551	27 282 601
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	758 459	0
	Övriga sekundära intäkter	63 068	1 110 068
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	821 527	1 110 068

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 189 800	-3 638 065
	Snö och halk-bekämpning	-505 679	-309 172
	Reparationer	-1 175 528	-1 574 008
	Planerat underhåll	-756 026	-1 016 289
	Försäkringsskador	-1 786 665	-710 779
	El	-2 950 623	-4 353 889
	Uppvärmning	-4 338 324	-3 921 042
	Vatten	-2 064 490	-788 693
	Sophämtning	-963 050	-891 840
	Fastighetsförsäkring	-1 326 047	-1 242 236
	Kabel-TV och bredband	-768 802	-770 717
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-679 199	-660 277
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 542 322	-1 486 455
	Tomträttsavgäld	-1 709 872	-2 369 744
	Övriga driftkostnader	-940 867	-447 633
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-24 697 295	-24 180 840

I beloppet för övriga driftkostnader ingår utbetalt elstöd om belopp 559 868 kronor. I beloppet för vattenkostnader ingår fem månader för 2023 belopp 603 313 kronor, då Botkyrka kommun haft förseningar i utskicken av fakturor.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-1 250	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-126 515	-151 789
	Administrationskostnader	-461 904	-419 197
	Extern revision	-31 250	-26 000
	Medlemsavgifter	-217 600	-218 017
	Föreningsverksamhet	-178 819	-196 371
	Övriga förvaltningskostnader	-1 250	-4 770
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 018 588	-1 016 144

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-299 370	-273 960
	Revisionsarvode	-24 730	0
	Övriga arvoden	-19 950	-36 321
	Sociala avgifter	-96 809	-90 194
	Övriga personalkostnader	-3 250	-3 913
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-444 109	-404 387

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 682 564	-1 682 564
Avskrivning på markanläggning	-242 899	-242 899
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 504	-22 504
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 947 967	-1 947 967

Not 8	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
-------	-----------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 353 198	85 433 674
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 437 767	11 437 767
Årets investeringar	0	17 919 525
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 790 966	114 790 966

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-48 822 603	-46 897 140
Årets avskrivningar	-1 925 463	-1 925 463
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-50 748 066	-48 822 603
<i>Byggnader</i>	64 042 900	65 968 363

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	246 000 000	246 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 262 000	2 262 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 907 000	2 907 000
<i>Summa</i>	335 169 000	335 169 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	197 179 000	197 179 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	197 179 000	197 179 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	322 918	322 918
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	322 918	322 918

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-295 053	-272 549
Årets avskrivningar	-22 504	-22 504
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-317 557	-295 053
<i>Utgående redovisat värde</i>	5 361	27 865

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	115 055 755	58 284 356
	Årets investeringar	38 667 425	74 690 924
	Omklassificering till byggnad	0	-17 919 525
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	153 723 180	115 055 755
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 000	3 000
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	792 463	586 866
	<i>Summa Kundfordringar</i>	792 463	586 866
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 237 386	18 101 972
	Övriga fordringar	1 800	2 920
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	14 239 186	18 104 893
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 356 319	1 089 074
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 356 319	1 089 074
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	33 838	33 838
	Bankkonto 2	159 826	161 076
	Bankkonto 6	9 051 871	8 767 348
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 245 535	8 962 262

Not 16 Övriga avsättningar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga avsättningar*

Övriga avsättningar	1 988 616	1 325 744
---------------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga avsättningar</i>	1 988 616	1 325 744
----------------------------------	------------------	------------------

Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av 2022-01-01--2024-12-31)

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

SBAB	3,87%	2027-05-19	29 632 500	210 000
SBAB	4,4%	2026-09-15	24 781 250	175 000
SBAB	3,7%	2026-01-19	24 825 000	175 000
Stadshypotek AB	2,88%	2026-06-01	8 300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,88%	2026-06-01	9 068 475	100 000
SBAB	4,11%	2026-03-17	19 755 000	140 000
SBAB	3,4%	2027-11-12	14 700 000	150 000
SBAB	3,28%	2025-07-09	19 750 000	100 000
SBAB	2,57%	2025-04-16	9 725 000	100 000
SBAB	2,87%	2025-12-16	19 400 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2,91%	2025-02-28	5 080 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	4,22%	2026-08-25	4 500 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,1%	2027-06-23	3 228 778	80 000

192 746 003	1 850 000
--------------------	------------------

Långfristig del	137 461 003
-----------------	-------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 330 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	53 955 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	55 285 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 850 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 400 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,58%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 18 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	65 537	48 204
---------------	--------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	65 537	48 204
----------------------------	---------------	---------------

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	53 358	41 608
Momsskuld	61 637	53 843
Inre fond	115 568	116 384
Övriga kortfristiga skulder	30 681	10 981
<i>Summa Övriga skulder</i>	261 244	222 815

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 436 543	1 808 295
Upplupna räntekostnader	107 707	270 333
Övriga upplupna kostnader	1 199 173	1 247 215
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 743 423	3 325 843

Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträttsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att lägre höjning av tomträttsavgäld blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företräder Brf Trädet kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 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 revisionssed 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 Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg för räkenskapsåret 2024 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 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katerina Glinos
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Trädet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA FARIAL RIZKALLAH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:18:11



MATS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:02:44



FATIH YÜZÜMAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:29:32



MUHARREM CESMELI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:20:59



EVA-CHARLOTT EKESÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:30:04



SULTAN KAVAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:53:56



MANIZJE FATHULAHZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:25:50



VILMA MOSCOSO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:09:11



KATERINA GLINOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:45:32



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:08:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Trädet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATERINA GLINOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:48:09



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:08:40



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.