



Årsredovisning 2025

HSB Brf Trädet i Norsborg

MEMBER IN 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 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. 2026-05-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 384 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 28 222 |
| 24 | förråd | 48 |
| 87 | garageplatser | 1 278 |
| 244 | p-platser | 0 |
| Totalt 739 objekt | | 29 548 |

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 | |
| Sultan Kavak | Ledamot | 2024-10-29 | |
| Manizje Fathulazadeh | Ledamot | 2024-10-29 | |
| Fatih Yüzümak | Ledamot | 2021-09-09 | 2025-05-26 |
| Muharrem Cesmeli | Ledamot | 2024-10-29 | |
| Mariajosé Escobar | Ledamot | 2025-05-26 | |
| Mats Sundberg | Ledamot | 2024-10-29 | |
| Eva-Charlott Ekesäter | Ledamot | 2019-05-21 | |
| Vilma Moscoso | Ledamot | 2022-06-13 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vima Moscoso, Eva-Charlott Ekesäter, Sultan Kavak, Maria Jose Escobar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Gabriel Ergun (sammankallande), Edgard El Hajj samt Kenneth Hedström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar varav 20 via fullmakter. Fortsatt föreningsstämma hölls 2025-11-17. På stämman deltog 79 röstberättigade medlemmar varav 29 via fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-26.

Stambytesprojektet, som pågått sedan år 2021, är nu avslutat. Projektet har i huvudsak genomförts med god kvalitet men har under genomförandet medfört vissa tvister med entreprenören.

Parterna har träffat en förlikning innebärande att föreningen erhållit cirka 7,2 mkr inklusive moms. Genom förlikningen har samtliga ekonomiska mellanhavanden mellan parterna slutreglerats. Föreningen har vidare säkerställt att entreprenadens garantier kvarstår i enlighet med avtal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen är part i en pågående tvist med Botkyrka kommun avseende höjning av tomträttsavgälden från och med januari 2022. Målen har tidigare prövats i mark- och miljödomstolen (MMD), mark- och miljööverdomstolen (MÖD) samt Högsta domstolen (HD). Efter återförvisning från HD handläggs målen återigen i MÖD.

Möjligheter till förlikning har undersökts, men kommunen har avböjt detta och har uttryckt en vilja att få frågan slutgiltigt prövade i domstol.

Parterna förväntas slutföra sin talan under våren 2026 genom så kallad slutföreläggning i MÖD. Det finns en möjlighet att dom meddelas före sommaren, men någon garanti för detta kan inte lämnas. HSB:s jurister, som företräder föreningen, kommer att noggrant analysera domslutet och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet.

Föreningen har sedan januari 2022 kostnadsfört tomträttsavgäld om 1 708 872 kr per år. Den av kommunen yrkade höjningen uppgår till totalt 2 651 448 kr, motsvaraande cirka 662 862 kronor per år, och har ännu inte betalats.

Föreningens större genomförda åtgärder den senaste åren :

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2017 | Pergola byttes ut och målades |
| 2017 | Trapphus och komplementhus målades |
| 2018 | Nedgrävning av hushållssopor och uppförande av miljöstation |
| 2019 | Säkring mot skadedjur runt alla hus i föreningen I |
| 2020 | Installation av individuell el mätning IMD |
| 2020 | Målning av alla sopnedkast |
| 2020 | Nya parkeringsplatser med laddstolpar installerades |
| 2022 | Linjemålning av parkeringsplatser med nya räcken och nummerplåtar |
| 2022 | Nya utemöbler till alla gårdar |
| 2024 | Upprustning av gårdar och plantering av växter |
| 2024 | Upprustning av föreningens cykelrum |
| 2025 | Nytt staket runt förening har bytts ut |
| 2025 | Samtliga moloker har målats och försetts med nya skyltar |
| 2025 | Elbesiktning och åtgärder har utförts |
| 2025 | Två tvättmaskiner och två torktumlare har installerats |
| 2025 | Samtliga entréer till tvättstugorna har målats |
| 2025 | Asfaltering av gästparkeringar samt områden vid molokerna |
| 2025 | Plantering av växter och blommor i hela föreningen |
| 2025 | Stambytet är färdigställt |

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 |
|-------|--|
| 2026 | Byte av delar av resterande förenings staket. Byte av entréporter). OVK 2026 Underhåll och service av hissar pågår 2025,2026,2027. Besiktning av föreningens fasader och eventuell planering av åtgärder under 2027 enligt behov. Slamsugning av föreningens brunnar |
| 2027 | Fasad renovering efter besiktnings behov. trapphus målning vid behov. underhåll av hissar pågår 2027 |
| 2028 | Renovering av tvättstugor, inklusive byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp vid behov Underhåll av lek utrustning. Byte av avbärräckan och trä detaljer på parkeringen samt linje målning vid behov vid behov. slamsugning av föreningens brunnar |
| 2029 | OVK. Besiktning. Asfaltering av körbara och gångbara ytor samt linje markering vid behov. |
| 2030 | Fasad tvätt tegelsten fasad. Eventuella åtgärder av Skyddsrum, garage, en bils garage, betong, dörrar. |

Föreningens avtalsparter under år 2025

- HSB förvaltning, ekonomiskförvaltning, tekniskdrift.
- HSD fastighet, mark & trädgård
- HSD fastighets jour
- HSD 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
- Telge Energi el
- Solfolket
- Anticimex ,Ocab AB
- Kiwa Hiss besiktning/ Hiss & Teknik
- Prime clean & service
- Entema AB tvättstugor
- Hiss Teknik hiss jour

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 525 och under året har det tillkommit 40 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 528.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 102 | 20 | 37 | 84 | 113 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 461 | 6 830 | 6 025 | 3 412 | 1 130 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 764 | 6 830 | 6 025 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 7 | 7 | 4 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 292 | 331 | 322 | 272 | 265 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 062 | 970 | 832 | 785 | 751 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 92 | 82 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 113 | 1 053 | 1 009 | 886 | 850 |
| Nettoomsättning, tkr | 31 657 | 28 902 | 27 283 | 24 874 | 24 067 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -73 | -4 340 | -3 239 | 229 | 551 |
| Soliditet, % | 11 | 10 | 14 | 23 | 45 |

Från och med år 2025 omfattar nyckeltal som baseras på yta även förråds- och garageytor.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 102 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 6% från och med 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

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 | 13 567 349 | 0 | -392 850 | 13 174 499 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 32 579 749 | 0 | -392 850 | 32 186 899 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -3 707 661 | -4 339 993 | 392 850 | -7 654 805 |
| Årets resultat, kr | -4 339 993 | 4 339 993 | -73 248 | -73 248 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -8 047 654 | 0 | 319 602 | -7 728 053 |
| S:a eget kapital, kr | 24 532 095 | 0 | -73 248 | 24 458 846 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 619 509 kr samt ianspråktagande skett med 2 012 359 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 | -8 047 655 |
| Årets resultat, kr | -73 248 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 619 509 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 2 012 359 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -7 728 053 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -7 728 053 |
|------------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 31 656 865 | 28 901 551 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 239 942 | 821 527 |
| Summa Rörelseintäkter | | 32 896 807 | 29 723 078 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -22 164 581 | -24 697 295 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 521 628 | -1 018 588 |
| Personalkostnader | Not 6 | -451 535 | -444 109 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 132 178 | -1 947 967 |
| Summa Rörelsekostnader | | -26 269 922 | -28 107 958 |
| Rörelseresultat | | 6 626 885 | 1 615 120 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 114 960 | 305 661 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -6 815 093 | -6 260 775 |
| Summa Finansiella poster | | -6 700 132 | -5 955 114 |
| Resultat efter finansiella poster | | -73 248 | -4 339 993 |
| Resultat före skatt | | -73 248 | -4 339 993 |
| Årets resultat | | -73 248 | -4 339 993 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | Not 8 | 208 742 277 | 64 042 900 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 0 | 5 361 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0 | 153 723 180 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 208 742 277 | 217 771 442 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 3 000 | 3 000 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 3 000 | 3 000 |

Summa Anläggningstillgångar

208 745 277 217 774 442

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|-------------------|
| Kundfordringar | Not 12 | 1 109 783 | 792 463 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 3 085 338 | 14 239 186 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 487 669 | 2 356 319 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 5 682 790 | 17 387 967 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 15 | 10 096 666 | 9 245 535 |
| Summa Kassa och bank | | 10 096 666 | 9 245 535 |

Summa Omsättningstillgångar

15 779 456 26 633 502

Summa Tillgångar

224 524 733 244 407 944

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 19 012 400 | 19 012 400 |
| Fond för yttre underhåll | 13 174 499 | 13 567 349 |
| Summa Bundet eget kapital | 32 186 899 | 32 579 749 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 654 805 | -3 707 661 |
| Årets resultat | -73 248 | -4 339 993 |
| Summa Ansamlad förlust | -7 728 052 | -8 047 655 |

Summa Eget kapital

24 458 847 24 532 095

Skulder

Avsättningar

| | | | |
|---------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga avsättningar | Not 16 | 2 651 488 | 1 988 616 |
| Summa Avsättningar | | 2 651 488 | 1 988 616 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|--------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 85 231 278 | 138 791 003 |
| Summa Långfristiga skulder | | 85 231 278 | 138 791 003 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|--------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 105 664 725 | 53 955 000 |
| Leverantörsskulder | | 2 494 591 | 21 071 026 |
| Skatteskulder | Not 18 | 79 677 | 65 537 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 248 724 | 261 244 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 3 695 404 | 3 743 423 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 112 183 120 | 79 096 230 |

Summa Skulder

200 065 886 219 875 849

Summa Eget kapital och skulder

224 524 733 244 407 944

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 6 626 885 | 1 615 120 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 132 178 | 1 947 967 |
| Övriga justeringar | 662 872 | 662 872 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 2 795 050 | 2 610 839 |
| Erhållen ränta | 11 251 | 305 661 |
| Erlagd ränta | -6 838 090 | -6 423 401 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 595 096 | -1 891 780 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 643 058 | -1 471 721 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -18 599 838 | 15 269 613 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -17 956 780 | 13 797 892 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -15 361 684 | 11 906 111 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 6 896 986 | -38 667 425 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 6 896 986 | -38 667 425 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 850 000 | 23 180 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 850 000 | 23 180 000 |
| Årets kassaflöde | -10 314 697 | -3 581 314 |
| Likvida medel vid årets början | 23 482 920 | 27 064 234 |
| Likvida medel vid årets slut | 13 168 223 | 23 482 920 |

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.

Beskattning

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: 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 %: 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 | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 28 334 904 | 25 758 936 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 1 628 818 | 1 613 671 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 1 314 775 | 1 194 520 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 42 425 | 0 |
| | Hyror övrigt | 63 360 | 56 872 |
| | Övriga primära intäkter | 326 195 | 321 517 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 31 710 477 | 28 945 516 |
| | Avgiftsbortfall | -6 357 | 0 |
| | Hysesbortfall | -47 255 | -43 965 |
| | <i>Summa</i> | -53 612 | -43 965 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 31 656 865 | 28 901 551 |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och tv/ bredband.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 1 069 052 | 758 459 |
| | Övriga sekundära intäkter | 170 890 | 63 068 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 1 239 942 | 821 527 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -4 334 758 | -4 732 122 |
| | Snö och halk-bekämpning | -364 141 | -505 679 |
| | Reparationer | -731 830 | -1 175 528 |
| | Planerat underhåll | -2 012 359 | -756 026 |
| | Försäkringsskador | -328 653 | -1 786 665 |
| | El | -2 535 711 | -2 950 623 |
| | Uppvärmning | -4 290 253 | -4 338 324 |
| | Vatten | -1 804 684 | -2 064 490 |
| | Sophämtning | -951 992 | -963 050 |
| | Fastighetsförsäkring | -1 229 963 | -1 326 047 |
| | Kabel-TV och bredband | -769 650 | -768 802 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -706 826 | -679 199 |
| | Tomträttsavgäld | -1 708 872 | -1 709 872 |
| | Övriga driftkostnader | -394 890 | -940 867 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -22 164 581 | -24 697 295 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -1 969 | -1 250 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -131 036 | -126 515 |
| | Administrationskostnader | -843 019 | -461 904 |
| | Extern revision | -52 750 | -31 250 |
| | Medlemsavgifter | -224 472 | -217 600 |
| | Föreningsverksamhet | -243 839 | -178 819 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -24 544 | -1 250 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -1 521 628 | -1 018 588 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -282 134 | -299 370 |
| | Revisionsarvode | -14 325 | -24 730 |
| | Övriga arvoden | -69 131 | -19 950 |
| | Sociala avgifter | -76 095 | -96 809 |
| | Övriga personalkostnader | -9 850 | -3 250 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -451 535 | -444 109 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 927 274 | -1 682 564 |
| | Avskrivning på markanläggning | -199 543 | -242 899 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -5 361 | -22 504 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -2 132 178 | -1 947 967 |
| Not 8 | Byggnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 103 353 199 | 103 353 199 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 11 437 767 | 11 437 767 |
| | Årets investeringar | 146 826 194 | 0 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 261 617 160 | 114 790 966 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -50 748 066 | -48 822 603 |
| | Årets avskrivningar | -2 126 816 | -1 925 463 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -52 874 882 | -50 748 066 |
| | <i>Byggnader</i> | 208 742 277 | 64 042 900 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 240 000 000 | 246 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 200 000 | 2 262 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 63 200 000 | 84 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 281 000 | 2 907 000 |
| | <i>Summa</i> | 307 681 000 | 335 169 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | 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 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 322 919 | 322 919 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 322 919 | 322 919 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -317 557 | -295 053 |
| | Årets avskrivningar | -5 361 | -22 504 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -322 919 | -317 557 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 0 | 5 361 |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 153 723 180 | 115 055 755 |
| | Årets investeringar | -6 896 986 | 38 667 425 |
| | Omklassificering till byggnad | -146 826 194 | 0 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 0 | 153 723 180 |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <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 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kundfordringar</i> | | |
| | Kundfordringar | 1 109 783 | 792 463 |
| | <i>Summa Kundfordringar</i> | 1 109 783 | 792 463 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 3 071 557 | 14 237 386 |
| | Övriga fordringar | 13 781 | 1 800 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 3 085 338 | 14 239 186 |

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 103 709 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 383 959 | 2 356 319 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 1 487 669 | 2 356 319 |
| Not 15 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Bankkonto 1 | 33 838 | 33 838 |
| | Bankkonto 2 | 10 958 | 159 826 |
| | Bankkonto 6 | 10 051 871 | 9 051 871 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 10 096 666 | 9 245 535 |
| Not 16 | Övriga avsättningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga avsättningar</i> | | |
| | Övriga avsättningar | 2 651 488 | 1 988 616 |
| | <i>Summa Övriga avsättningar</i> | 2 651 488 | 1 988 616 |

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB | 3,40% | 2027-11-12 | 14 550 000 | 150 000 |
| SBAB | 4,11% | 2026-03-17 | 19 615 000 | 140 000 |
| SBAB | 3,87% | 2027-05-19 | 29 422 500 | 210 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,10% | 2027-06-23 | 3 148 778 | 80 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,22% | 2026-08-25 | 4 400 000 | 100 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 2,42% | 2026-02-28 | 4 960 000 | 120 000 |
| Stadshypotek AB | 2,88% | 2026-06-01 | 8 100 000 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 2,88% | 2026-06-01 | 8 968 475 | 100 000 |
| SBAB | 2,87% | 2029-11-22 | 19 200 000 | 200 000 |
| SBAB | 2,59% | 2026-04-16 | 9 625 000 | 100 000 |
| SBAB | 2,72% | 2028-07-13 | 19 650 000 | 100 000 |
| SBAB | 3,70% | 2026-01-19 | 24 650 000 | 175 000 |
| SBAB | 4,40% | 2026-09-15 | 24 606 250 | 175 000 |
| | | | 190 896 003 | 1 850 000 |

| | |
|---|-------------|
| Långfristig del | 85 231 278 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 740 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 104 924 725 |
| Kortfristig del | 105 664 725 |
| 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 | 3,51% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Skatteskulder</i> | | |
| Skatteskulder | 79 677 | 65 537 |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | 79 677 | 65 537 |

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Depositioner | 59 358 | 53 358 |
| Momsskuld | 67 399 | 61 637 |
| Inre fond | 115 568 | 115 568 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 399 | 30 681 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 248 724 | 261 244 |

| Not 20 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 2 659 347 | 2 436 543 |
| | Upplupna räntekostnader | 84 710 | 107 707 |
| | Övriga upplupna kostnader | 951 347 | 1 199 173 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 3 695 404 | 3 743 423 |

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. Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-25.

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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborgs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma 2025-05-19 beslutade om en fortsatt föreningsstämma som hölls 2025-11-17. Tidsfristen mellan den ordinarie stämman och den fortsatta stämman är längre de högst åtta veckor som anges i 6 kap 13 § lag om ekonomiska förening. Vidare har stämmoprotokollet för den fortsatta stämman inte gjorts tillgängligt för medlemmar inom tre veckor som anges i 20 § stadgarna.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Katerina Glinos

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Trädet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sofia Rizkallah

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 17:02:34



Mats Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 17:29:38



Muharrem Cesmeli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 18:07:13



Mariajosé Escobar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 17:37:47



Eva-Charlott Birgitta Ekesäter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:24:19



Sultan Kavak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 16:49:09



Manizje Fathulahzadeh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 20:11:55



Vilma Galimides Moscoso Constanzo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 16:50:13



Katerina Glinos

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 12:18:24



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:28:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-21 kl. 13:22:30



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 14:28:12



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.