



HSB Brf Trädet i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Trädet i Norsborg

Org.nr. 716416-4134

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-25

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

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

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtterna Vickern 1-4 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1971. Nuvarande tomträttsrättsavtal löper fram till och med september år 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
384	bostäder (bostadsrätt)	28 300
223	p-platser	
87	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-20. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar varav 9 via fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 385 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Robert Höög	ordförande
Sofia Rizkallah	vice ordförande
Edgar El- Hajj	sekreterare
Gabriel Ergun	ledamot
Leyla Öztürk	ledamot
Umit Ünlü	ledamot
Eva-Charlott Eksäter	ledamot
Evlyn Shamaon	ledamot
Bo Handstedt	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Inga styrelsesuppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Höög, Edgar El-hajj Leyla Östurk, Eva-Charlott Eksäter. Evylyn Shamaon och Umit Ünlü avgår p.g.a flytt från föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Kenneth Hedström med Natalia Mustarhanova som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nursen Destici som Sammankallande, samt Esin Cetin och Enez Kucukgöl.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Robert Höög med Sofia Rizkallah som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Sofia har gått dessa kurser på HSBs utbildningskola 2019

- . Grundläggande Ekonomi
- . Årsredovisning i en Brf
- . Introduktion till styrelse
- . Smarta och hållbara köp
- . Webb stugan
- . HSBs miljö utbildning
- . GDPR i bostadsrättsföreningar
- . Juridik och fastighets ansvar
- . Modig och kunnig ordförande
- . Sekreterare i en bostadsförening
- . Budgets arbete i en bostadsförening

Fritidskommittén har efter årsstämman 2019 bestått av:

Ordförande	Nursen Destici Höög
Sekreterare	Yasemin Uygur
Ledamot	Neriman Uygur
Ledamot	Ulrika Timonen
Ledamot	Solveig Svensson

Aktiviteter

Verksamhetsberättelse för fritidskommittén i brf trädet 2019

19 januari Matlagning för vuxna i kojan

Årets första matlagningskväll hade vi ca 40 vuxna som närvarade. De fick lära sig att laga sina egna piroger och sedan serverades det med te.

23 februari Filmvisning för barn i kojan

Barnen fick se på filmen Vaiana. Det bjöds på snacks och lunch. Det var ca 40 barn som närvarade och hade kul.

30 mars Filmvisning för barn i kojan

Det var filmen Mowgli som visades i kojan och det var ca 40 barnmedlemmar som deltog. Det bjöds på snacks och pizza som lunch.

13 april Påsk pyssel för barn i kojan

Vi hade ca 40 glada barn som pysslade med olika saker i kojan. Det bjöds på lunch för barnen.

1 juni Korvgrillning på gården

Vi hade en gemensam korvgrillning för både vuxna och barn på gården vid kojan. Det bjöds på dryck och korv med bröd. Kaffe och kaffebröd till fika.

24 augusti Kolmården

Till Kolmården anmälde sig ca 40 personer. En förälder per familj fick följa med. Alla fick åkband och fick gå på varje aktivitet som fanns där. Vi bjöd på frukostpåse.

31 augusti Kräftskiva för vuxna i kojan

I år hade vi kräftskiva i kojan. Det var ca 40 personer som anmälde sig. Det bjöds kräftor med tillbehör. Kaffe och hembakat kaffebröd.

7 september Pizzabakning för barn

Vi hade en barnbakning i kojan där barnen fick baka sina egna pizzor. Det var ca 40 barn som deltog. Det bjöds på dricka till pizzan.

14 september Gårdsstädning för alla

Vi hade en gemensam gårdsstädning för alla medlemmar. Vi samlades utanför kojan och fick information om vart matrester och andra skräp skulle samlas. Sedan så hade vi en liten grillfest. Det bjöds på korv med bröd och dryck.

26 oktober Halloween pyssel för barn

Vi hade halloweenpyssel där barnen fick göra slime, pyssla och hade ansiktsmålning. Det var ca 40 barn som deltog. Till lunch bjöd vi på köttbullar med makaroner.

23 november Julbakning i kojan

40 personer deltog på denna aktivitet. Man fick baka egna lussebullar som man sedan dekorerade. Under tiden bullarna lagades i ugnen så delade vi barnen i två grupper där det bestod av två aktiviteter. Ena gruppen fick gå upp till övervåningen och göra armband och andra gruppen fick se på film, sedan fick de byta aktivitet.

29 december Glöggafton i kojan

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

2 december Julbord i kojan

Årets julbord var i kojan. 40 personer anmälde sig. Det bjöds på ett klassisk svenskt julbord och tillbehör. Det blev en fin middag med god mat och trevligt sällskap.

Övrigt

Vi har haft 16 pensionär träffar där man spelar kortbingo. Som avslut åkte pensionärerna på en vårlunch.

Vi har också haft 9 pubkvällar under året.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 536 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
EI	Los Energy samt Vattenfall
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget	Bredband
COM hem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 1-storstädning och golv fix av alla trappuppgångar och komplement hus
- 2- städning och målning av alla soprum för uthyrning till alla medlemmar i plan 7
- 3- råttisanering och fasad fix i hela föreningen stort projekt/Bite
- 6- rökförbud skyltar i hela föreningshus, lokaler och uteplatser
- 7-individuell el mätning pågående
- 8- nya askkoppar i hela föreningen
- 9-nytt torkskåp, tvättstugan Vickervägen jämna 2
- 10- trädbeskrning och växtföryngring

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och förvaltaren löpande under 2019

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan samt störreinvesteringar är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Individuell el-mätning, Parkeringar	2000 tkr
2021	Projektering stambyte/stambyte	62 000 tkr
2022	Stambyte	70 000 tkr
2023	-	- tkr
2024	-	- tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt lån. 

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 793 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov men ingen höjning på årsavgiften gjordes pga. individuell el-mätning startar under 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 054 195 kr. Under året har föreningen löst ett lån och amorterat 4 159 839 kr, med dagens amorteringstakt på 517 580 kr skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 64 år.

Styrelsen anser att ekonomin är god

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ev. kommande räntehöjningar

Miljö-, energi- och klimatarbete

Den individuella mätningen av el bör innebära en lägre förbrukning av föreningens totala el konsumtion.

Medlemsinformation

Under året har 43 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 506

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	850	827	823	802	800
Resultat efter finansiella poster, tkr	984	639	-2 008	2 181	908
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	793	778	770	755	737
Vatten/m ² totalyta, kr	47	45	44	42	41
Elektricitet/m ² totalyta, kr	110	106	106	101	96
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	115	118	128	103	111
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	18	21	25	31	37
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 168	1 315	1 333	1 350	1 364
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 763	5 698	8 362	7 235	6 795
Soliditet %	43,5	40,3	38,8	41,8	30,2
Sparande kr/m ²	142	152	153	153	159
Räntekänslighet	2	2	2	2	2

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	357 500	18 654 900	5 698 397	3 277 169	638 682	28 626 648
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 199 000	-2 199 000		
Anspråktagande av yttre fond			- 2 134 508	2 134 508		
Balanserad i ny räkning				638 682	-638 682	
Årets resultat					984 144	984 144
Belopp vid årets slut	357 500	18 654 900	5 762 889	3 851 359	984 144	29 610 792

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat 3 851 359

Årets resultat 984 144

Summa till stämmans förfogande 4 835 503

Styrelsen är egentligen beslutande organ till yttrefond men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll -2 364 000

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 1 264 842

Balanseras i ny räkning 3 736 345

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 044 359	23 413 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 550
Summa rörelseintäkter		24 044 359	23 425 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 368 779	-17 488 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-535 323	-410 921
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 264 842	-2 134 508
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-648 261	-673 306
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 769 891	-1 531 508
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-1 828	-6 920
Summa rörelsekostnader		-22 588 924	-22 245 349
Rörelseresultat		1 455 436	1 179 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 294	44 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 495	-585 868
Övriga finansiella poster	Not 10	-90	0
Summa finansiella poster		-471 291	-541 243
Årets resultat		984 144	638 682

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 11	50 211 815	47 397 284
Pågående nyanläggningar	Not 12	166 803	69 744
Inventarier och installationer	Not 13	23 957	19 910
Summa materiella anläggningstillgångar		50 402 575	47 486 938

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000

Summa anläggningstillgångar

50 405 575 **47 489 938**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		38 921	8 325
Avräkningskonto HSB		4 924 678	9 763 890
Övriga kortfristiga fordringar		46 024	68 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 803 004	1 598 774
Summa kortfristiga fordringar		6 812 628	11 439 792

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		4 550	4 770
	Not 16	11 164 556	12 126 232
		11 169 106	12 131 002

Summa omsättningstillgångar

17 981 734 **23 570 794**

Summa tillgångar

68 387 309 **71 060 732**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	357 500	357 500
Upplåtelseavgifter	18 654 900	18 654 900
Fond för yttre underhåll	5 762 889	5 698 397
Summa bundet eget kapital	24 775 289	24 710 797

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 851 359	3 277 170
Årets resultat	984 144	638 682
Summa fritt eget kapital	4 835 503	3 915 851

Summa eget kapital

29 610 792	28 626 648
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	28 992 115	22 379 195
Summa långfristiga skulder		28 992 115	22 379 195

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 062 080	14 834 839
Medlemmarnas inre fond		132 444	136 583
Leverantörsskulder		2 841 073	2 151 501
Aktuell skatteskuld	Not 18	30 159	6 749
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	98 937	108 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 619 709	2 816 839
Summa kortfristiga skulder		9 784 402	20 054 889

Summa skulder

38 776 517	42 434 084
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

68 387 309	71 060 732
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 2-72 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Markanläggningar/-inventarier

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-15 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 981 715 kr.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. 

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	22 445 760	22 018 325
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 024 238	1 004 600
	Hysesintäkt övrigt	700	24 617
	Årsavgift konsumtionsavgift el	-180	-360
	Övriga intäkter i verksamheten	468 509	349 052
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	78 174	-6 018
	Övriga fakturerade kostnader	9 650	11 600
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	17 508	11 907
		24 044 359	23 413 723

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	11 550
		0	11 550

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 240 641	-1 685 984
	El	-3 115 940	-3 009 961
	Uppvärmning	-3 264 907	-3 347 217
	Tomträttsavgäld	-1 046 000	-1 046 000
	Vatten	-1 321 354	-1 282 594
	Renhållning	-664 091	-673 990
	Bevakningskostnader	-828 908	-562 153
	TV, bredband, iptelefoni	-139 155	-146 615
	Serviceavtal	-275 310	-201 499
	Hissar serviceavtal & besiktning	-126 204	-130 541
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 368 708	-2 276 438
	Förvaltningskostnader	-1 666 878	-1 685 110
	Försäkringar	-635 582	-614 041
	Fastighetsskatt	-575 528	-552 118
	Övriga driftskostnader	-99 572	-273 925
		-18 368 779	-17 488 187

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 000	-23 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-83 116	0
	Föreningsverksamhet	-451	0
	Kontorsutrustning och -material	-10 860	-17 135
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 570	-24 600
	Konsulter	-11 494	-24 375
	Förbrukningsinventarier	-110 464	-37 300
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-73 888	-81 616
	Arrende, hyra, leasing	0	-7 415
		-535 323	-410 921

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-5 000
	Underhåll tvättstuga	-40 148	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-266 733	-1 242 983
	Underhåll installationer	-476 761	-440 875
	Underhåll huskropp utvändigt	-61 200	-148 438
	Underhåll tak	0	-37 388
	Underhåll mark och utemiljö	-420 000	-20 835
	Underhåll garage och bilplatser	0	-238 989
		-1 264 842	-2 134 508

Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-285 612	-307 428
	Övriga arvoden	-112 839	-114 104
	Övriga personalkostnader	-89 509	-113 675
	Revisionsarvode	-16 926	-16 666
	Sociala avgifter	-120 625	-121 433
	Utbildning	-22 750	0
		<u>-648 261</u>	<u>-673 306</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 163 645	-898 468
	Markanläggningar	-578 670	-616 004
	Inventarier	-27 577	-17 035
		<u>-1 769 891</u>	<u>-1 531 508</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Bolagsverrket och bankavgifter	-1 828	-6 920
		<u>-1 828</u>	<u>-6 920</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-90	0
		<u>-90</u>	<u>0</u>

X

Not 11	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
--------	------------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092

Akkumulerade anskaffningsvärden

Bokförda värden mark	0	0
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 143 533	77 143 533
Årets investering byggnader	4 556 846	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 343 063	9 343 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 043 442	86 486 596

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-33 520 309	-32 621 840
Årets avskrivningar byggnader	-1 163 645	-898 468
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 569 004	-4 953 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-578 670	-616 004
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 831 627	-39 089 313

Utgående bokfört värde

50 211 815 47 397 284

Bokförda värden byggnader	47 016 425	43 623 224
Bokförda värden markanläggningar	3 195 389	3 774 059

Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Vickern 1-4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	200 000 000	63 000 000	263 000 000	207 000 000
Lokaler	1971	1 769 000	2 907 000	4 676 000	3 871 000
		201 769 000	65 907 000	267 676 000	210 871 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	69 744	69 744
Årets Investering	97 059	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	166 803	69 744

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	181 146	181 146
Årets investeringar	31 624	0
Utgående anskaffningsvärden	212 770	181 146

Ingående avskrivningar	-161 236	-144 201
Årets avskrivningar	-27 577	-17 035
Utgående avskrivningar	-188 812	-161 236

Utgående bokfört värde

23 957 19 910

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	3 000	3 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 803 004	1 598 774
	<u>1 803 004</u>	<u>1 598 774</u>

Not 16 Bank		
SBAB	11 018 428	11 935 234
SHB	146 128	148 628
	<u>11 164 556</u>	<u>12 083 862</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,92%	2020-06-17	3 593 056	48 556
Stadshypotek AB		1,73%	2021-06-01	9 486 139	49 024
Swedbank Hypotek AB		1,05%	2022-03-25	5 025 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,75%	2024-08-23	5 650 000	120 000
Stadshypotek AB		1,57%	2022-06-01	9 300 000	200 000
				<u>33 054 195</u>	<u>517 580</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	28 992 115
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 070 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	30 466 295
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	43 684 000	43 684 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>43 684 000</u>	<u>43 684 000</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	30 159	6 749
	<u>30 159</u>	<u>6 749</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	70 885	65 609
Övriga kortfristiga skulder	28 052	42 770
	<u>98 937</u>	<u>108 379</u>

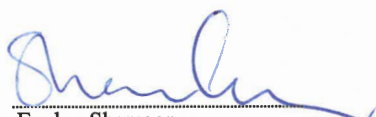
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	220 016	805 749
Upplupna räntekostnader	43 260	60 370
Upplupen revision	24 000	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 841 002	1 808 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	491 431	119 115
	<u>2 619 709</u>	<u>2 816 839</u>

25/5 2020


Bo Handstedt


Edgard El Hajj


Eva-Charlott Ekesäter


Evelyn Shamaon


Gabriel Ergun


Leyla Öztürk


Robert Höög


Sofia Fariat Rizkallah


Ünlü Ümit

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27


Jörgen Götehed


Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädet i Norsborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädet i Norsborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norsborg den 27/5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Keneth Hedström
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

