



Årsredovisning 2025

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 2025

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. 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 företrädar 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	2024-01-01
		2025-12-31	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

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		208 742 277	217 771 442
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 000	3 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 000	3 000
Summa Anläggningstillgångar		208 745 277	217 774 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 682 790	17 387 967
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	10 096 666	9 245 535
<i>Summa Kassa och bank</i>		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
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	32 186 899	32 579 749

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 654 805	-3 707 661
Årets resultat	-73 248	-4 339 993
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-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
<i>Summa Avsättningar</i>		2 651 488	1 988 616

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	85 231 278	138 791 003
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		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
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		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
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 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
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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
-------	-----------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar

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>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	322 919	322 919
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	322 919	322 919
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-317 557	-295 053
	Årets avskrivningar	-5 361	-22 504
	<i>Summa Ackumulerade 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
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

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
--------	---------------------	------------	------------

Övriga avsättningar

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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 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.

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.