



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 143
87	garageplatser	0
244	p-platser	0
Totalt 715 objekt		28 143

Föreningens lägenheter fördelas på: 128 st 2 rok, 191 st 3 rok, 64 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Farial Rizkallah	Ordförande	2023-05-23	
Sofia Farial Rizkallah	Ledamot	2018-05-23	
Robert Höög	Ordförande	2010-05-20	2023-05-23
Robert Höög	Ledamot	2023-05-23	
Bo Handstedt	Ledamot	2019-05-21	
Eva-Charlott Ekesäter	Ledamot	2019-05-21	
Vilma Moscoso	Ledamot	2022-06-13	
Gabriel Ergun	Ledamot	2013-05-13	2023-05-23
Leyla Öztürk	Ledamot	2018-05-23	
Fatih Yüzümak	Ledamot	2021-09-09	
Suat Koca	Ledamot	2022-06-13	2023-05-23
Nicole Mourad	Ledamot	2023-05-23	
Hanna Mikaela Teymur	Ledamot	2023-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Höög, Eva-Charlott Ekesäter, Fatih Yüzümak och Vilma Moscoso.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Charlott Ekesäter, Vilma Moscoso, Gabriel Ergun, Sofia Farial Rizkallah, Robert Höög och Nicole Mourad.

Revisorer har varit: Kenneth Hedström med Katerina Glinos som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Gabriel Ergun (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar, varav 20 via fullmakt

Extrastämma hölls 2023-01-16 då 237 röstberättigade medlemmar deltog, varav 71 via fullmakt.

Extrastämma hölls 2023-11-21 då 50 röstberättigade medlemmar deltog, varav 7 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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 2023-05-09.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Botkyrka kommun begärde en höjning om ca 70 % av avgälden för fyra av föreningens tomträtter från och med 1 januari 2021. Föreningen har inte godtagit höjningarna och avgälderna kommer därmed att fastställas genom prövning i domstol. Föreningen har anlitat jurister på HSB Riksförbund som ombud i målen. I första instans, mark- och miljödomstolen i Nacka, fick föreningen rätt men i andra instans, mark- och miljööverdomstolen, fick Botkyrka kommun rätt. Föreningen har överklagat domen till Högsta domstolen och målet är nu vilandeförklarat i väntan på dom i ett vägledande mål. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för den höjning som Botkyrka kommun begär. Föreningen har beviljats rättsskydd för processerna mot Botkyrka kommun. Rättsskyddsförsäkringen har ett maxtak om 473 000 kr med en grundsjälvrisk och en löpande självrisk. Mellanskillnad av tidigare tomträttsavgäld och kommunens begärda tomträttsavgäld är i år kostnadsförs som en avsättning för perioden 2022-01-01--2023-12-31, se not 8

Stambytet beräknas vara klart under maj 2024

Fönsterbyte färdigt i hela föreningen

Golvård utfört i portar som är färdiga med stambyte, utförs i fler portar så fort de blir klar med stambytet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Historik om HSB Brf Trädet i Norsborg

Föreningens fastigheter byggdes 1970-1971 av John Mattsson Bygg AB och tillhör det så kallade miljonprogrammets byggnation. Mattsson förvaldade också fastigheterna fram till 1977 då de såldes till HSB:s Riksförbund, för att upplåtas med bostadsrätt.

Köpet var det första färdigproducerade område som köptes av HSB genom tiderna.

Den 9 mars 1978 överlämnades föreningen till medlemmarna för att med egen utsedd styrelse handha föreningens angelägenheter.

I föreningen ingår 8 fastigheter med 384 bostadsrätter. Dessutom finns det 4 komplementhus som inrymmer tvättstugor, värmecentraler, motionslokal och fritidslokal.

Under de år som gått sedan föreningen bildades har följande förbättringar och renoveringar på fastigheterna gjorts. 1981 byggdes 2 nya tvättstugor i komplementhusen, istället för den tvättstuga som vi delade med Svenska Bostäder och fick betala hyra för.

1982 när oljekrisen drabbade landet beslutade styrelsen att installera värmeåtervinning i fastigheterna för att minska på oljeförbrukningen. Detta medförde en minskad oljeförbrukning med ca. 12 %.

1993 togs diskussionen upp om att göra något åt husfasader och tak som började bli i behov av renovering. Efter många och långa diskussioner påbörjades arbetet i januari 1995 och var klart till jul samma år. I samband med fasadrenoveringen fördjupades balkongerna med 80 cm. Samtidigt byggdes det ytterligare 2 tvättstugor.

1998 installerades av ekonomiska skäl ett kortsystem för låsning av dörrarna till tvättstugor och grovsoprummen. 1999 installerades nya värmecentraler.

2000 byttes trappbelysningen ut till lågenergibelysning vilket medförde en besparing på ca. 8-10 % på den allmänna elkostnaden.

2000 beslutade styrelsen att förse komplementhusens fasader med tegel för att få enhetlig stil på samtliga hus. Arbetet påbörjades i januari år 2001 och blev färdigställt samma år. Samtidigt byggdes en samlingslokal på Vickervägen och en motionslokal med bastu på Trädesvägen. Projektet innebar även produktion av garagebyggnader samt el-stolpar på samtliga parkeringsplatser.

2003 genomfördes ommålning av samtliga trapphus samt montage av nya entrédörrar och soprumsdörrar. 2004 och 2005 byttes samtliga avloppsledning under husen ut mot nya efter nära 30 års drift av de gamla. 2008 var arbetet klart med utbyte av hissarna i samtliga fastigheter enligt den underhållsplan som förelåg. 2008 och 2009 renoverades samtliga gårdar med nya lekplatser och tillkomst av en boulebana bl.a.

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

2022	fortsättning stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem
2023	fortsättning stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem
2024	färdigställt stambyte, byte av fönster, nytt värmesystem
2025	inga ännu planerade åtgärder

Årtal **Ändamål**

2023	Stambytet pågår till maj 2024 Fönster byte utfört och blivit klart under året. Golv vård av alla trappuppgångar på Vicker vägen jämna är klart. Resterande gårdar blir klart under 2024.
------	--

Framtida förändringar av avgiften på grund av omvärldförändringar kommer att behandlas och bevakas av styrelsen löpande. Framtida budgetarbete kommer att behandlas noga med hänsyn till det strama ekonomiska läget. Föreningen har en underhållplan som redovisar fastigheten underhållsbehov.

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

2024	Stambyte avslutas Maj 2024 Eventuella yttre åtgärder efter stambytet samt återplantering av växter i alla föreningens gårdar
2025	Planering av byta staketet runtom hela föreningen om Ekonomin tillåter.
2026	Inga ännu planerade åtgärder
2027	Inga ännu planerade åtgärder
2028	inga ännu planerade åtgärder

Föreningens avtalsparter under år 2023

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 509 och under året har det tillkommit 39 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 522.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	37	84	113	138	142
Skuldsättning, kr/kvm	6 025	3 412	1 130	1 150	1 168
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 025	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	322	272	265	259	274
Årsavgifter, kr/kvm	832	785	751	757	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	886	850	830	850
Nettoomsättning, tkr	27 283	24 874	24 067	23 503	24 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 239	229	551	1 721	984
Soliditet, %	14	23	45	45	44

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

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. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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

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.

Styrelsens kommentar

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade räntekostnader på föreningens lån samt avsättning för tomträtsavgäld, se not 8. I och med stambytet ökar belåningen och avgifter kommer justeras ytterligare därefter. Målsättningen är ett positivt kassaflöde över tid.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 654 900	0	0	18 654 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 545 663	0	1 402 711	11 948 374
S:a bundet eget kapital, kr	29 558 063	0	1 402 711	30 960 774
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 324 364	228 735	-1 402 711	1 150 388
Årets resultat, kr	228 735	-228 735	-3 239 074	-3 239 074
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 553 099	0	-4 641 785	-2 088 686
S:a eget kapital, kr	32 111 162	0	-3 239 074	28 872 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 016 289 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 553 098
Årets resultat, kr	-3 239 074
Reservation till underhållsfond, kr	-2 419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 016 289
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 088 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 088 687

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 282 601	24 932 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 110 068	116 340
Summa Rörelseintäkter		28 392 669	25 048 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 855 096	-20 386 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 016 144	-586 099
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-404 387	-625 789
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 947 967	-2 064 458
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 325 744	0
Summa Rörelsekostnader		-27 549 338	-23 662 643
Rörelseresultat		843 331	1 385 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 495	66 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 319 900	-1 223 779
Summa Finansiella poster		-4 082 405	-1 157 248
Resultat efter finansiella poster		-3 239 074	228 735
Resultat före skatt		-3 239 074	228 735
Årets resultat		-3 239 074	228 735

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	65 968 363	49 974 300
Inventarier och installationer	Not 10	27 865	50 369
Pågående nyanläggningar	Not 11	115 055 755	58 284 356
Summa Materiella anläggningstillgångar		181 051 983	108 309 026

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 000	3 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000

Summa Anläggningstillgångar

181 054 983 **108 312 026**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		586 866	404 500
Övriga kortfristiga fordringar		18 104 893	21 173 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 089 074	2 330 536
Summa Kortfristiga fordringar		19 780 833	23 908 721

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	8 962 262	7 473 177
Summa Kassa och bank		8 962 262	7 473 177

Summa Omsättningstillgångar

28 743 095 **31 381 898**

Summa Tillgångar

209 798 078 **139 693 923**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	19 012 400	19 012 400
Fond för yttre underhåll	11 948 374	10 545 663
Summa Bundet eget kapital	30 960 774	29 558 063

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	1 150 388	2 324 364
Årets resultat	-3 239 074	228 735
Summa Ansamlad förlust	-2 088 686	2 553 098

Summa Eget kapital**28 872 088** **32 111 162****Skulder***Avsättningar*

Övriga avsättningar	Not 15	1 325 744	0
Summa Avsättningar		1 325 744	0

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	144 796 003	86 963 475
Summa Långfristiga skulder		144 796 003	86 963 475

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 770 000	9 058 778
Leverantörsskulder		6 437 381	8 055 056
Skatteskulder	Not 17	48 204	37 249
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	222 815	242 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 325 843	3 225 492
Summa Kortfristiga skulder		34 804 243	20 619 287

Summa Skulder**180 925 990** **107 582 762****Summa Eget kapital och skulder****209 798 078** **139 693 923**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	843 331	1 385 983
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 947 967	2 064 458
Övriga justeringar	1 325 744	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 273 711	2 064 458
Erhållen ränta	237 495	66 531
Erlagd ränta	-4 142 697	-1 165 417

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 468 371	-182 195
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 703 468	3 860 100
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-235 098	3 677 905

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-74 690 924	-52 397 488
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 690 924	-52 397 488

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	73 543 750	64 052 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73 543 750	64 052 936

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	28 234 666	10 549 759
Likvida medel vid årets slut	27 064 234	28 234 666

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 413 592	22 092 432
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 204 044	1 146 222
	Hyror förbrukningsbaserad	2 394 618	1 211 217
	Hyror övrigt	57 600	66 700
	Övriga primära intäkter	267 090	415 715
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 336 944	24 932 286
	Hysesbortfall	-54 343	0
	<i>Summa</i>	-54 343	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 282 601	24 932 286
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	116 340
	Övriga sekundära intäkter	1 110 068	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 110 068	116 340
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 638 065	-3 749 354
	Snö och halk-bekämpning	-309 172	-233 815
	Reparationer	-1 574 008	-1 558 460
	Planerat underhåll	-1 016 289	-64 146
	Försäkringsskador	-710 779	-1 116 001
	EI	-4 353 889	-2 562 660
	Uppvärmning	-3 921 042	-3 696 795
	Vatten	-788 693	-1 407 469
	Sophämtning	-891 840	-864 941
	Fastighetsförsäkring	-1 242 236	-763 096
	Kabel-TV och bredband	-770 717	-750 459
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-660 277	-634 986
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 486 455	-1 397 790
	Tomträttsavgäld	-1 044 000	-1 048 000
	Övriga driftkostnader	-447 633	-538 325
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 855 096	-20 386 297

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-151 789	-26 546
	Administrationskostnader	-419 197	-98 806
	Extern revision	-26 000	-26 000
	Konsultkostnader	0	-23 125
	Medlemsavgifter	-218 017	-195 480
	Föreningsverksamhet	-196 371	-201 664
	Övriga förvaltningskostnader	-4 770	-12 978
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 016 144	-586 099
Not 6	Personalkostnader och arvoden	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader och arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-273 960	-350 818
	Revisionsarvode	0	-17 707
	Övriga arvoden	-36 321	-118 045
	Sociala avgifter	-90 194	-139 219
	Övriga personalkostnader	-3 913	0
	<i>Summa Personalkostnader och arvoden</i>	-404 387	-625 789
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 682 564	-1 324 173
	Avskrivning på markanläggning	-242 899	-720 432
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 504	-19 852
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 947 967	-2 064 458
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av år 2022 och 2023)	-1 325 744	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 325 744	0

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 433 674	84 939 236
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 437 767	11 437 767
	Årets investeringar	17 919 525	494 437
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	114 790 966	96 871 441
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 897 140	-44 852 535
	Årets avskrivningar	-1 925 463	-2 044 606
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-48 822 603	-46 897 140
	<i>Byggnader</i>	65 968 363	49 974 300
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	246 000 000	246 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 262 000	2 262 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 907 000	2 907 000
	<i>Summa</i>	335 169 000	335 169 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	197 179 000	102 179 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	197 179 000	102 179 000
Not 10	Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	322 918	322 918
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	322 918	322 918
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-272 549	-252 697
	Årets avskrivningar	-22 504	-19 852
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-295 053	-272 549
	<i>Inventarier och installationer</i>	27 865	50 369
Not 11	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	58 284 356	6 381 305
	Årets investeringar	74 690 924	51 903 051
	Omklassificering till byggnad	-17 919 525	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar</i>	115 055 755	58 284 356

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Övriga värdepappersinnehav Folkets Hus	2 500	2 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 000	3 000
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 089 074	2 330 536
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 089 074	2 330 536
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	33 838	33 838
	Handelsbanken	161 076	137 186
	SBAB	8 767 348	7 302 153
	<i>Summa Kassa och bank</i>	8 962 262	7 473 177
Not 15	Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av år 2022 och år 2023)	1 325 744	0
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	1 325 744	0

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,88%	2026-06-01	9 168 475	100 000
Stadshypotek AB	2,88%	2026-06-01	8 500 000	200 000
SBAB	4,4%	2026-09-15	24 956 250	175 000
SBAB	3,87%	2027-05-19	29 842 500	210 000
SBAB	4,11%	2026-03-17	19 895 000	140 000
SBAB	3,4%	2027-11-12	14 850 000	150 000
SBAB	3,28%	2025-07-09	19 850 000	100 000
SBAB	2,57%	2025-04-16	9 825 000	100 000
SBAB	1,02%	2024-12-11	19 600 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	0,75%	2024-08-23	5 170 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	4,22%	2026-08-25	4 600 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,1%	2027-06-23	3 308 778	80 000
			169 566 003	1 675 000

Långfristig del	143 441 003
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 355 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 770 000
Kortfristig del	26 125 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 675 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 700 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	48 204	37 249
<i>Summa Skatteskulder</i>	48 204	37 249

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	41 608	41 808
Momsskuld	53 843	65 584
Inre fond	116 384	126 448
Övriga kortfristiga skulder	10 981	8 872
<i>Summa Övriga skulder</i>	222 815	242 711

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 808 295	2 040 235
	Upplupna räntekostnader	270 333	93 130
	Övriga upplupna kostnader	1 247 215	1 092 127
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 325 843	3 225 492

Not 20 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 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 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 Bostadsrättsförening Trädet i Norsborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Hedström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trädet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA FARIAL RIZKALLAH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:40:47



ROBERT HÖÖG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:42:19



BO HANDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:29:46



LEYLA ÖZTÜRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:58:07



FATIH YÜZÜMAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:12:01



EVA-CHARLOTT EKESÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:41:45



VILMA MOSCOSO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:14:26



NICOLE MOURAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:25:49



HANNA MIKAELA TEYMUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:42:38



KENNETH HEDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:41:49



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:02:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trädet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH HEDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:45:13



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:02:19



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.