



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Trädet i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädet i Norsborg med säte i Huddinge org.nr. 716416-4134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-04-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

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

### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28143
244	p-platser	0
87	garageplatser	0
<b>Totalt 715 objekt</b>		<b>28143</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 128 st 2 rok, 192 st 3 rok, 64 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Höög	Ordförande	2016-05-25
Bo Handstedt	Ledamot	2021-05-27
Eva-Charlott Ekesäter	Ledamot	2019-05-21
Vilma Moscoso	Ledamot	2022-06-13
Gabriel Ergun	Ledamot	2013-05-13
Sofia Fariäl Rizkallah	Ledamot	2018-05-23
Leyla Öztürk	Ledamot	2018-05-23
Fatih Yüzümak	Ledamot	2021-09-09
Suat Koca	Ledamot	2022-06-13

**Styrelsens sammansättning avser efter föreningsstämman 2022**

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Leyla Öztürk  
Sofia Rizkallah  
Gabriel Ergun  
Suat Koca

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare: Vilma Moscoso, Gabriel Ergun, Sofia Fariäl Rizkallah, Robert Höög.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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: Esin Cetin (sammankallande), samt Nusen Destici Höög och Ulrika Timonen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 119 medlemmar varav 22 fullmakter.

Fortsatt föreningsstämma hölls 2022-09-26. På stämman deltog 78 medlemmar varav 15 fullmakter.

Fortsatt föreningsstämma hölls 2022-11-28. På stämman deltog 70 medlemmar varav 19 fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med minst +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Framtida förändringar av avgiften på grund av stambytet och omvärldsförändringar kommer att behandlas och bevakas av styrelsen löpande. Framtida budgetarbete kommer att behandlas noga med hänsyn till det strama ekonomiska läget.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-23.



Föreningen har under hösten startat med stambytet med Våtrumsteknik som entreprenör. Starten skedde på Vickervägen 12. Arbetet beräknas pågå till 2024.

Botkyrka kommun begärde omreglering av föreningens tomträttsavgäld Under 2021. Höjningen innebär en 70 % ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning. Processen har gått till domstol och föreningen har i en första instans fått rätt, men Botkyrka kommun har överklagat beslutet. Föreningen har ett rättsskydd för den juridiska processen gentemot Botkyrka kommun, med ett maxtak på 473 000 kr. Dock räknas en självrisk av. Föreningen väntar fortfarande på prövning i nästa instans.

Under 2021-2022 har detta varit en del av åtgärderna i föreningen:

Stambytet pågår i föreningen

Parkerings linjemålning komplettering på Trädesvägen gästparkerng

Uppdatering av information och utdelning av informationsmappen med stadgar till medlemmarna.

Uppdaterad hemsida.

Inspektion av skyddsrum

#### **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 förvaltare 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 avloppsledningarna 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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 47 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 508 och under året har det tillkommit 61 och avgått 60 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 509.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	84	113	138	142	152
Skuldsättning, kr/kvm	3 412	1 130	1 150	1 168	1 315
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	272	265	259	274	269
Driftskostnad, kr/kvm	722	687	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	785	751	757	793	778
Totala intäkter, kr/kvm	886	850	830	850	827
Nettoomsättning, tkr	24 874	24 067	23 503	24 044	23 414
Resultat efter finansiella poster, tkr	229	551	1 721	984	639
Soliditet, %	23	45	45	44	40

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	9 365 809	0	1 179 854	10 545 663
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>28 378 209</b>	<b>0</b>	<b>1 179 854</b>	<b>29 558 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 953 255	550 963	-1 179 854	2 324 364
Årets resultat, kr	550 963	-550 963	228 735	228 735
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 504 218</b>	<b>0</b>	<b>-951 119</b>	<b>2 553 099</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>31 882 427</b>	<b>0</b>	<b>228 735</b>	<b>32 111 162</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 146 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	3 504 218
Årets resultat, kr	228 735
Reservation till underhållsfond, kr	-1 248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 146
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 553 099</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 553 099</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	24 932 286	24 066 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 340	23 922
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 048 626</b>	<b>24 090 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-20 318 152	-19 430 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-586 099	-542 638
Underhåll enligt plan	Not 6	-68 146	-571 520
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-625 789	-580 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 064 458	-2 078 163
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-1 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 662 643</b>	<b>-23 204 769</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 385 983</b>	<b>885 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		66 531	24 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 222 669	-358 299
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 110	-540
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 157 248</b>	<b>-334 716</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>228 735</b>	<b>550 963</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	49 974 301	51 524 469
Pågående nyanläggningar	Not 12	58 284 356	6 381 305
Inventarier och installationer	Not 13	50 369	70 222
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 309 026</b>	<b>57 975 995</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	3 000	3 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 312 026</b>	<b>57 978 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 363	16 496
Kundfordringar		381 137	362 917
Avräkningskonto HSB		20 761 489	3 150 604
Övriga kortfristiga fordringar		410 830	410 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 330 536	2 172 420
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 907 355</b>	<b>6 113 391</b>
Kassa		1 365	2 250
Bank	Not 16	7 473 177	7 399 155
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 474 542</b>	<b>7 401 405</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 381 898</b>	<b>13 514 796</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>139 693 923</b>	<b>71 493 791</b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	357 500	357 500	
Upplåtelseavgifter	18 654 900	18 654 900	
Fond för yttre underhåll	10 545 663	9 365 809	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 558 063</b>	<b>28 378 209</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 324 364	2 953 255	
Årets resultat	228 735	550 963	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 553 098</b>	<b>3 504 218</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 111 162</b>	<b>31 882 427</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	86 963 475	8 678 778
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 963 475</b>	<b>8 678 778</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 058 778	23 290 539
Medlemmarnas inre fond	Not 18	126 448	130 044
Leverantörsskulder		8 055 056	4 419 967
Aktuell skatteskuld	Not 19	37 249	53 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	116 264	33 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 225 492	3 004 516
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 619 287</b>	<b>30 932 586</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>107 582 762</b>	<b>39 611 364</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>139 693 923</b>	<b>71 493 791</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 1-69 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

**Markanläggningar**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner mellan 10-20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Avskrivning Inventarier**

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

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

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

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	22 092 432	21 241 920
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 140 606	1 128 969
	Hysesintäkt övrigt	66 700	35 679
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 211 217	1 140 426
	Övriga intäkter i verksamheten	262 591	282 131
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	94 004	74 669
	Övriga fakturerade kostnader	3 600	5 550
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	61 136	157 181
		<b>24 932 286</b>	<b>24 066 526</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	116 340	23 922
		<b>116 340</b>	<b>23 922</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-2 146 910	-1 731 281
	El	-2 562 660	-2 402 385
	Uppvärmning	-3 696 795	-3 641 963
	Tomträttsavgäld	-1 048 000	-1 046 011
	Vatten	-1 407 469	-1 467 370
	Renhållning	-864 941	-697 332
	Bevakningskostnader	-478 337	-450 362
	TV, bredband, iptelefoni	-750 459	-821 909
	Obligatoriska besiktningar	-11 125	0
	Serviceavtal	-537 059	-595 600
	Hissar serviceavtal & besiktning	-137 454	-134 246
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 297 531	-3 009 191
	Förvaltningskostnader	-1 397 790	-1 400 584
	Försäkringar	-763 096	-712 185
	Fastighetsskatt	-634 986	-607 016
	Juridiska kostnader	-374 858	-535 256
	Övriga driftskostnader	-208 683	-178 232
		<b>-20 318 152</b>	<b>-19 430 922</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-26 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-98 806	-79 252
	Föreningsverksamhet	-60 623	-46 859
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 623
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 889	-14 351
	Konsulter	-23 125	-38 313
	Förbrukningsinventarier	-26 546	-49 895
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-141 042	-83 866
	Arrende, hyra, leasing	-1 500	-7 000
	Kundförluster m m	-90	0
		<b>-586 099</b>	<b>-542 638</b>

<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll bostäder	-2 542	0
Underhåll tvättstuga	-2 499	-94 360
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-7 123	0
Underhåll installationer	-49 884	-291 854
Underhåll huskropp utvändigt	-6 098	0
Underhåll balkonger	0	-170 000
Underhåll garage och bilplatser	0	-15 306
	<b>-68 146</b>	<b>-571 520</b>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-350 818	-325 708
Övriga arvoden	-118 045	-117 304
Revisionsarvode	-17 707	-11 825
Sociala avgifter	-139 219	-125 289
	<b>-625 789</b>	<b>-580 126</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 324 173	-1 308 465
Markanläggningar	-720 432	-733 719
Inventarier	-19 852	-35 979
	<b>-2 064 458</b>	<b>-2 078 163</b>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Bolagsverket	0	-1 400
	<b>0</b>	<b>-1 400</b>
<b>Not 10 Övriga finansiella poster</b>		
Bankavgifter	-1 110	-540
	<b>-1 110</b>	<b>-540</b>

Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092					
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 939 237	85 278 230			
	Justering byggnad moms lyft, laddstolpar och IMD installation	0	-413 149			
	Årets investering byggnader	494 437	0			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 437 767	11 691 923			
	Bidrag laddstolpar	0	-180 000			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 871 441</b>	<b>96 377 004</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-37 225 743	-35 984 986			
	Justering byggnad moms lyft, laddstolpar och IMD installation	0	75 113			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 324 173	-1 308 465			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 626 791	-6 918 454			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-720 432	-733 719			
	Justering byggnad moms lyft, laddstolpar och IMD installation	0	17 976			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 897 140</b>	<b>-44 852 535</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>49 974 301</b>	<b>51 524 469</b>			
	Bokförda värden byggnader	46 883 757	47 875 517			
	Bokförda värden markanläggningar	3 090 543	3 630 976			
	<b>Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Vickern 1-4, samt Hallunda 4:15-16</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1971	246 000 000	84 000 000	330 000 000	263 000 000
	Lokaler	1971	2 262 000	2 907 000	5 169 000	4 676 000
			<b>248 262 000</b>	<b>86 907 000</b>	<b>335 169 000</b>	<b>267 676 000</b>
Not 12	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			<b>6 381 305</b>		<b>945 971</b>
	Årets Investering			51 903 051		5 435 333
	Utgående värde pågående nyanläggningar			<b>58 284 356</b>		<b>6 381 305</b>
	Pågående investeringar avser stambyte					
Not 13	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden			322 919		268 181
	Årets investeringar			0		54 738
	Utgående anskaffningsvärden			<b>322 919</b>		<b>322 919</b>
	Ingående avskrivningar			-252 697		-216 718
	Årets avskrivningar			-19 852		-35 979
	Utgående avskrivningar			<b>-272 549</b>		<b>-252 697</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>			<b>50 369</b>		<b>70 222</b>
Not 14	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500		500
	Övriga värdepappersinnehav Folkets Hus			2 500		2 500
				<b>3 000</b>		<b>3 000</b>



<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 330 536	2 172 420
		<b>2 330 536</b>	<b>2 172 420</b>

<b>Not 16</b>	<b>Bank</b>		
	SBAB	7 302 153	7 253 742
	Handelsbanken	171 024	145 413
		<b>7 473 177</b>	<b>7 399 155</b>

<b>Not 17</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
					<b>Nasta års</b>	
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
	SBAB		1,02%	2024-12-11	19 800 000	200 000
	SBAB		2,57%	2025-04-16	9 925 000	100 000
	SBAB		3,28%	2025-07-09	19 950 000	100 000
	SBAB		3,40%	2027-11-12	15 000 000	150 000
	Stadshypotek AB		2,88%	2026-06-01	8 700 000	200 000
	Stadshypotek AB		2,88%	2026-06-01	9 268 475	100 000
	Swedbank Hypotek AB		0,89%	2023-06-21	3 388 778	80 000
	Swedbank Hypotek AB		3,39%	2023-03-28	4 700 000	100 000
	Swedbank Hypotek AB		0,75%	2024-08-23	5 290 000	120 000
					<b>96 022 253</b>	<b>1 150 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>86 963 475</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	90 272 253
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	102 179 000	52 304 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>102 179 000</b>	<b>52 304 000</b>

<b>Not 18</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>		
	Ingående värde	130 044	132 444
	Uttag	-3 596	-2 400
		<b>126 448</b>	<b>130 044</b>

<b>Not 19</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	37 249	53 626
		<b>37 249</b>	<b>53 626</b>

<b>Not 20</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Mervärdeskatt	65 584	0
	Övriga kortfristiga skulder	50 680	33 895
		<b>116 264</b>	<b>33 895</b>

<b>Not 21</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	973 068	884 862
	Upplupna räntekostnader	93 130	34 768
	Upplupen revision	26 000	25 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 040 235	1 958 920
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 059	100 966
		<b>3 225 492</b>	<b>3 004 516</b>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bo Handstedt

Eva-Charlott Ekesäter

Fatih Yüzümak

Gabriel Ergun

Leyla Öztürk

Robert Höög

Sofia Fariat Rizkallah

Suat Koca

Vilma Moscoso

Vår revisionsberättelse har

-

-

lämnats beträffande denna årsredovisning

Kenneth Hedström

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädet i Norsborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det har påverkar våra uttalande vill vi fästa uppmärksamhet på nedanstående.

Av årsredovisningen framgår att stambyte pågår. Där framgår också att styrelsen inför framtida förändringar av avgiften bevakar omvärldsförändringar och det strama ekonomiska läget.

Av årsredovisningen framgår också att två fortsatta stämmor hållits under året. En fortsatt stämma ska enligt lag hållas senast åtta veckor efter ordinarie stämma om frågor om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen, disposition av föreningens vinst eller ansvarsfrihet ska behandlas vid den fortsatta stämman. Beslutet får inte skjutas upp ytterligare. De fortsatta stämmorna har hållits senare, men ovan nämnda frågor behandlades redan vid den ordinarie stämman.

### 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 Brf Trädet i Norsborg för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Hedström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Trädet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBERT HÖÖG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:15:59



**SUAT KOCA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:46:57



**BO HANDSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 13:37:58



**LEYLA ÖZTÜRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:09:10



**FATIH YÜZÜMAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:30:51



**SOFIA FARIAL RIZKALLAH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 23:17:21



**EVA-CHARLOTT EKESÄTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 20:21:32



**VILMA MOSCOSO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:52:38



**GABRIEL ERGUN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 14:27:43



**KENNETH HEDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:16:14



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:47:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-02 kl. 14:08:13



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:48:45





# 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.