



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### 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. 2025-05-01.

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 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, 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 |            |
| Bo Handstedt           | Ledamot    | 2021-05-27 | 2024-05-19 |
| Mats Sundberg          | Ledamot    | 2024-10-29 |            |
| Eva-Charlott Ekesäter  | Ledamot    | 2019-05-21 |            |
| Vilma Moscoso          | Ledamot    | 2022-06-13 |            |
| Sultan Kavak           | Ledamot    | 2024-10-29 |            |
| Robert Höög            | Ledamot    | 2016-05-25 | 2024-05-19 |
| Leyla Öztürk           | Ledamot    | 2018-05-23 | 2024-05-19 |
| Manizje Fathulazadeh   | Ledamot    | 2024-10-29 |            |
| Fatih Yüzümak          | Ledamot    | 2021-09-09 |            |
| Muharrem Cesmeli       | Ledamot    | 2024-10-29 |            |
| Nicole Mourad          | Ledamot    | 2023-05-23 | 2024-05-19 |
| Hanna Mikaela Teymur   | Ledamot    | 2023-05-23 | 2024-05-19 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Rizkallah, Manizje Fathulazadeen, Muharrem Cesmeli och Fattih Yuzumak.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Gabriel Ergun (sammankallande) Dani Melki och Eddgar El Hajj, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar varav 13 via fullmakter. Fortsatt föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 15 via fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-11.

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. Mellanskillnaden av tidigare tomträttsavgäld och kommunens begärda tomträttsavgäld är i år kostnadsför som tomträttskostnad. År 2024 är 4 kvartal kostnadsför som tomträttskostnad och år 2023 är 8 kvartal kostnadsför som tomträttskostnad, där även kostad för år 2022 är inräknad. Belopp är ännu inte betalt. Se not 4 och 16. Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträttsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att lägre höjning av tomträttsavgäld blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företräder Brf Trädet kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet. Se not 21.

### Genomförda och pågående projekt i föreningen

Under 2024 har ett flertal viktiga underhålls- och förbättringsåtgärder genomförts i föreningen:

- **Stambytet** pågår i hela föreningen.
- **Fönsterbytet** är färdigställt.
- **Golvård** har utförts i alla portar.
- **Underhåll av utomhusmiljö**: Samtliga utebänkar har bytts ut, miljöhusen har målats och fräschats upp, samt båda cykelrummen har återställts för användning.
- **Elbesiktning** har genomförts och nödvändiga åtgärder påbörjats.
- **Takbesiktning** har genomförts, och nödvändiga åtgärder påbörjats.
- **Ny hemsida**: Arbetet med att lansera en ny hemsida har inletts.
- **Förberedelser för uthyrning av "Kojan"**: Avtalsutformning och säkerhetsåtgärder pågår, med planerad start i februari 2025.
- **Utbyte av utomhusbelysning**: Föreningen har modeferat stolpbelysningen till led lampor.
- **Underhåll av tvättstugor**: Samtliga tvättmaskiner, torkskåp, manglar och torktumlare har genomgått en översyn, och eventuella reparationer och utbyten av trasiga maskiner har genomförts.

### Föreningens större genomförda åtgärde dem senaste åren:

- 2012 Arbetet inleddes med att krypgrunden isolerades och rensades för att förhindra fuktproblem och förbättra byggnadernas hållbarhet på lång sikt.
- 2013 Reglering av ventilationen för hela föreningen.
- 2014 Byte av boknings- och säkerhetssystem, även bytt garageportarna och genomfört en uppgradering av balkongerna genom att byta ut fönsterpartierna på samtliga balkonger i föreningen. Installering av nya staket längs Vickervägen och Trädesvägen. För att öka säkerheten installerades kameraövervakning i alla portar och allmänna utrymmen.
- 2017–2018 Pergolan byttes ut och målades. Även trapphus och komplementhus målades om dessutom påbörjades ett viktigt arbete för att skapa en mer miljövänlig hantering av sopor, genom nedgrävning av hushållssopor och uppförande av en miljöstation
- 2019–2020 installationen av individuell el mätning. Sedan genomfördes ett omfattande arbete med råttssäkring runt om alla hus i föreningen för att förhindra skadedjur. Sanering och målning av alla sopnedkast för uthyrning till medlemmarna. Det byggdes nya parkeringsplatser och Laddstolpar installerades för elbilar.
- 2021–2022 Start stambyte i föreningen. Det genomfördes linjemålning på parkeringsplatser och byte ut räcken och nummerplåtar. det köptes nya utemöbler till alla gårdar. Trädbeskrning och borttagning av sjuka träd. Även uppdaterades vår kommunikation, genom att ta fram en ny informationsmapp och mailadress.
- 2023- Fortsättningen av stambyte.Storstädning och golv fix är genomförd i dem färdiga trapphus med stambyte, resterande sker så fort dem är klara.



| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Fortsättning av stambyte. Storstädning och golv fix är nu genomförd i hela föreningen. Återställning gårdarna och plantering av växter påbörjats. Leverantör för fastighetsskötsel, mark- och trädgårdsarbete samt snöröjning har bytts till HSD. Återställning av båda föreningens cykelrum. |

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Byte av staket runtom hela föreningen, även fortsatt arbete med mark & trädgård. El- åtgärder sker under 2025 efter besiktningen 2024. Slamsugning av brunnar på gården (vid behov). Målning av balkong plattor. Inventering och eventuellt byte av entréporter (2025-2026). Besiktning av fasader och balkonger, samt reparation och målning (2025-2026). Hissar löpande. 2025,2026,2027.                                                            |
| 2026  | Målning av trapphus (vid behov). Byte av lås till entréporter (eventuellt i samband med byte av entréporter). OVK i lokaler med FTX-ventilation. Underhåll och service av hissar 2025,2026,2027. Målning av träpanel på komplement hus. Byte av takpannor (tegel/betong), inklusive underliggande papp och läkt. Målning av tvättstugors golv, eventuell renovering av toaletter (byte av WC och handfat, samt målning). Underhåll av fläkt aggregat. |
| 2027  | Asfaltering av körbara och gångbara ytor samt linje markering. Underhåll av lek utrustning. Byte av avbärräckan och trä detaljer på parkeringen vid behov.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2028  | Renovering av tvättstugor, inklusive byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp vid behov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2029  | OVK. Besiktning och eventuella åtgärder av Skyddsrum, garage, enbilsgarage, betong, dörrar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### Föreningens avtalsparter under år 2024

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 522 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 525.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 20     | 37     | 84     | 113    | 138    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 830  | 6 025  | 3 412  | 1 130  | 1 150  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 830  | 6 025  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 7      | 4      | 2      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 331    | 322    | 272    | 265    | 259    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 970    | 832    | 785    | 751    | 757    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92     | 82     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 053  | 1 009  | 886    | 850    | 830    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 28 902 | 27 283 | 24 874 | 24 067 | 23 503 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -4 340 | -3 239 | 229    | 551    | 1 721  |
| Soliditet, %                           | 10     | 14     | 23     | 45     | 45     |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade, ökade räntekostnader i samband med stambyte.

Driftkostnaderna har ökat till följd av en brand som inträffade i början av år 2024. Sanering och efterföljande arbete har medfört kostnader för föreningen på 1 786 665 kronor. Dessa kostnader var inte förusedda i budgeten och har naturligtvis haft en påverkan på föreningens ekonomi. Ärendet har anmälts till försäkringsbolaget, och ersättning förväntas erhållas. 758 459 kr är uppbokat som upplupen försäkringsintäkt.

Vid beräkningen av nyckeltalet sparande har hänsyn tagits till branskade på belopp 1 786 665 kronor, försäkringsersättning enligt försäkringsbolagets besked på belopp 758 459 kronor, vattenkostnad hänförliga till 2023 på belopp 603 313 kronor samt utbetalt elstöd på belopp 561 743 kronor.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10% från och med 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Finansstöd angående låneförvaltning för att optimera framtida räntor.

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

## Att ta hänsyn till när det gäller avgiftens storlek är följande:

1. Ökade driftkostnader för el, värme, vatten, sophämtning, fastighetsskötsel mm.
2. Ökade räntor och lån.
3. Underhåll och renoveringar där styrelsen har ansvar för föreningens fastighet.
4. Långsiktig ekonomisk planering för att kunna följa föreningens underhållsplan.
5. Nyckeltalet sparande ger en bra fingervisning så att föreningen har en rättvis avgiftsnivå för att klara framtida renoveringsbehov.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 357 500                    | 0                                                                      | 0                         | 357 500                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 18 654 900                 | 0                                                                      | 0                         | 18 654 900                 |
| Underhållsfond, kr                    | 11 948 374                 | 0                                                                      | 1 618 975                 | 13 567 349                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>30 960 774</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 618 975</b>          | <b>32 579 749</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 150 388                  | -3 239 074                                                             | -1 618 975                | -3 707 661                 |
| Årets resultat, kr                    | -3 239 074                 | 3 239 074                                                              | -4 339 993                | -4 339 993                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 088 686</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-5 958 968</b>         | <b>-8 047 654</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>28 872 088</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-4 339 993</b>         | <b>24 532 095</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 375 000 kr samt ianspråktagande skett med 756 025 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 | -2 088 686        |
| Årets resultat, kr                                  | -4 339 993        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 375 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 756 025           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-8 047 654</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-8 047 654</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                            |       |                    |                    |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 28 901 551         | 27 282 601         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 821 527            | 1 110 068          |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                               |       | <b>29 723 078</b>  | <b>28 392 669</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                    |                    |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -24 697 295        | -24 180 840        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -1 018 588         | -1 016 144         |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -444 109           | -404 387           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 947 967         | -1 947 967         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-28 107 958</b> | <b>-27 549 338</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 615 120</b>   | <b>843 331</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 305 661            | 237 495            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -6 260 775         | -4 319 900         |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                            |       | <b>-5 955 114</b>  | <b>-4 082 405</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>-4 339 993</b>  | <b>-3 239 074</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |       | <b>-4 339 993</b>  | <b>-3 239 074</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>-4 339 993</b>  | <b>-3 239 074</b>  |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |        |             |             |
|----------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader                              | Not 8  | 64 042 900  | 65 968 363  |
| Inventarier och installationer         | Not 9  | 5 361       | 27 865      |
| Pågående nyanläggningar                | Not 10 | 153 723 180 | 115 055 755 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 217 771 442 | 181 051 983 |

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

217 774 442 181 054 983

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kundfordringar                               | Not 12 | 792 463    | 586 866    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 14 239 186 | 18 104 893 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 2 356 319  | 1 089 074  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 17 387 967 | 19 780 833 |

Kassa och bank

|                      |        |           |           |
|----------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank       | Not 15 | 9 245 535 | 8 962 262 |
| Summa Kassa och bank |        | 9 245 535 | 8 962 262 |

Summa Omsättningstillgångar

26 633 502 28 743 095

Summa Tillgångar

244 407 944 209 798 078



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bundet eget kapital       |            |            |
| Medlemsinsatser           | 19 012 400 | 19 012 400 |
| Fond för yttre underhåll  | 13 567 349 | 11 948 374 |
| Summa Bundet eget kapital | 32 579 749 | 30 960 774 |
| Ansamlad förlust          |            |            |
| Balanserat resultat       | -3 707 661 | 1 150 388  |
| Årets resultat            | -4 339 993 | -3 239 074 |
| Summa Ansamlad förlust    | -8 047 655 | -2 088 686 |
| Summa Eget kapital        | 24 532 095 | 28 872 088 |

Skulder

|                                              |                    |             |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------|
| Avsättningar                                 |                    |             |
| Övriga avsättningar                          | Not 16 1 988 616   | 1 325 744   |
| Summa Avsättningar                           | 1 988 616          | 1 325 744   |
| Långfristiga skulder                         |                    |             |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 17 138 791 003 | 144 796 003 |
| Summa Långfristiga skulder                   | 138 791 003        | 144 796 003 |
| Kortfristiga skulder                         |                    |             |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 53 955 000         | 24 770 000  |
| Leverantörsskulder                           | 21 071 026         | 6 437 381   |
| Skatteskulder                                | Not 18 65 537      | 48 204      |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 261 244     | 222 815     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 3 743 423   | 3 325 843   |
| Summa Kortfristiga skulder                   | 79 096 230         | 34 804 243  |
| Summa Skulder                                | 219 875 849        | 180 925 990 |
| Summa Eget kapital och skulder               | 244 407 944        | 209 798 078 |



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                    |                    |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 615 120          | 843 331            |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                    |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 1 947 967          | 1 947 967          |
| Övriga justeringar                                                                  | 662 872            | 1 325 744          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 610 839</b>   | <b>3 273 711</b>   |
| <br>                                                                                |                    |                    |
| Erhållen ränta                                                                      | 305 661            | 237 495            |
| Erlagd ränta                                                                        | -6 423 401         | -4 142 697         |
| <br>                                                                                |                    |                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 891 780</b>  | <b>211 840</b>     |
| <br>                                                                                |                    |                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                    |                    |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -1 471 721         | 1 468 371          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 15 269 613         | -1 703 468         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>13 797 892</b>  | <b>-235 098</b>    |
| <br>                                                                                |                    |                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>11 906 111</b>  | <b>-23 257</b>     |
| <br>                                                                                |                    |                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                    |                    |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -38 667 425        | -74 690 924        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-38 667 425</b> | <b>-74 690 924</b> |
| <br>                                                                                |                    |                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                    |                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 23 180 000         | 73 543 750         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>23 180 000</b>  | <b>73 543 750</b>  |
| <br>                                                                                |                    |                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-3 581 314</b>  | <b>-1 170 432</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>27 064 234</b>  | <b>28 234 666</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>23 482 920</b>  | <b>27 064 234</b>  |



**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.

**Beskattnings**

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:** Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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 %:** Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 25 758 936               | 23 413 592               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 1 613 671                | 2 394 618                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 1 194 520                | 1 204 044                |
|       | Hyror övrigt                             | 56 872                   | 57 600                   |
|       | Övriga primära intäkter                  | 321 517                  | 267 090                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>28 945 516</b>        | <b>27 336 944</b>        |
|       | Hysesbortfall                            | -43 965                  | -54 343                  |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-43 965</b>           | <b>-54 343</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>28 901 551</b>        | <b>27 282 601</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>            |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                  | 758 459                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                | 63 068                   | 1 110 068                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>      | <b>821 527</b>           | <b>1 110 068</b>         |

| Not 4 | Driftskostnader                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                           |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter | -3 189 800               | -3 638 065               |
|       | Snö och halk-bekämpning                          | -505 679                 | -309 172                 |
|       | Reparationer                                     | -1 175 528               | -1 574 008               |
|       | Planerat underhåll                               | -756 026                 | -1 016 289               |
|       | Försäkringsskador                                | -1 786 665               | -710 779                 |
|       | El                                               | -2 950 623               | -4 353 889               |
|       | Uppvärmning                                      | -4 338 324               | -3 921 042               |
|       | Vatten                                           | -2 064 490               | -788 693                 |
|       | Sophämtning                                      | -963 050                 | -891 840                 |
|       | Fastighetsförsäkring                             | -1 326 047               | -1 242 236               |
|       | Kabel-TV och bredband                            | -768 802                 | -770 717                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift             | -679 199                 | -660 277                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                      | -1 542 322               | -1 486 455               |
|       | Tomträttsavgäld                                  | -1 709 872               | -2 369 744               |
|       | Övriga driftkostnader                            | -940 867                 | -447 633                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                     | <b>-24 697 295</b>       | <b>-24 180 840</b>       |

I beloppet för övriga driftkostnader ingår utbetalt elstöd om belopp 559 868 kronor. I beloppet för vattenkostnader ingår fem månader för 2023 belopp 603 313 kronor, då Botkyrka kommun haft förseningar i utskicken av fakturor.

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyrer, arrenden och leasing           | -1 250                   | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -126 515                 | -151 789                 |
|       | Administrationskostnader              | -461 904                 | -419 197                 |
|       | Extern revision                       | -31 250                  | -26 000                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -217 600                 | -218 017                 |
|       | Föreningsverksamhet                   | -178 819                 | -196 371                 |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -1 250                   | -4 770                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-1 018 588</b>        | <b>-1 016 144</b>        |

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                | -299 370                 | -273 960                 |
|       | Revisionsarvode                | -24 730                  | 0                        |
|       | Övriga arvoden                 | -19 950                  | -36 321                  |
|       | Sociala avgifter               | -96 809                  | -90 194                  |
|       | Övriga personalkostnader       | -3 250                   | -3 913                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-444 109</b>          | <b>-404 387</b>          |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 682 564               | -1 682 564               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -242 899                 | -242 899                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -22 504                  | -22 504                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 947 967</b>        | <b>-1 947 967</b>        |
| Not 8 | Byggnader                                                                                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                   |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                     | 103 353 198              | 85 433 674               |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                                              | 11 437 767               | 11 437 767               |
|       | Årets investeringar                                                                      | 0                        | 17 919 525               |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                             | <b>114 790 966</b>       | <b>114 790 966</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                        |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                                                   | -48 822 603              | -46 897 140              |
|       | Årets avskrivningar                                                                      | -1 925 463               | -1 925 463               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-50 748 066</b>       | <b>-48 822 603</b>       |
|       | <i>Byggnader</i>                                                                         | <b>64 042 900</b>        | <b>65 968 363</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                                                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</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>                                                                             | <b>335 169 000</b>       | <b>335 169 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                                                     | 197 179 000              | 197 179 000              |
|       | Varav i eget förvar                                                                      | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <b>197 179 000</b>       | <b>197 179 000</b>       |
| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                                                 | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                   |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde                                                               | 322 918                  | 322 918                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                             | <b>322 918</b>           | <b>322 918</b>           |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                        |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                                                   | -295 053                 | -272 549                 |
|       | Årets avskrivningar                                                                      | -22 504                  | -22 504                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-317 557</b>          | <b>-295 053</b>          |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                                          | <b>5 361</b>             | <b>27 865</b>            |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 115 055 755        | 58 284 356         |
|        | Årets investeringar                                                   | 38 667 425         | 74 690 924         |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                  | -17 919 525        |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>153 723 180</b> | <b>115 055 755</b> |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <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>                   | <b>3 000</b>       | <b>3 000</b>       |
| Not 12 | Kundfordringar                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                                 |                    |                    |
|        | Kundfordringar                                                        | 792 463            | 586 866            |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                                           | <b>792 463</b>     | <b>586 866</b>     |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 14 237 386         | 18 101 972         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 1 800              | 2 920              |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>14 239 186</b>  | <b>18 104 893</b>  |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 2 356 319          | 1 089 074          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>2 356 319</b>   | <b>1 089 074</b>   |
| Not 15 | Kassa och bank                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                    |                    |
|        | Bankkonto 1                                                           | 33 838             | 33 838             |
|        | Bankkonto 2                                                           | 159 826            | 161 076            |
|        | Bankkonto 6                                                           | 9 051 871          | 8 767 348          |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>9 245 535</b>   | <b>8 962 262</b>   |

| Not 16 | Övriga avsättningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------|------------|------------|
|--------|---------------------|------------|------------|

*Övriga avsättningar*

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Övriga avsättningar | 1 988 616 | 1 325 744 |
|---------------------|-----------|-----------|

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Övriga avsättningar</i> | <b>1 988 616</b> | <b>1 325 744</b> |
|----------------------------------|------------------|------------------|

Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av 2022-01-01--2024-12-31)

| Not 17 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
|---------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|

|                     |       |            |            |         |
|---------------------|-------|------------|------------|---------|
| SBAB                | 3,87% | 2027-05-19 | 29 632 500 | 210 000 |
| SBAB                | 4,4%  | 2026-09-15 | 24 781 250 | 175 000 |
| SBAB                | 3,7%  | 2026-01-19 | 24 825 000 | 175 000 |
| Stadshypotek AB     | 2,88% | 2026-06-01 | 8 300 000  | 200 000 |
| Stadshypotek AB     | 2,88% | 2026-06-01 | 9 068 475  | 100 000 |
| SBAB                | 4,11% | 2026-03-17 | 19 755 000 | 140 000 |
| SBAB                | 3,4%  | 2027-11-12 | 14 700 000 | 150 000 |
| SBAB                | 3,28% | 2025-07-09 | 19 750 000 | 100 000 |
| SBAB                | 2,57% | 2025-04-16 | 9 725 000  | 100 000 |
| SBAB                | 2,87% | 2025-12-16 | 19 400 000 | 200 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 2,91% | 2025-02-28 | 5 080 000  | 120 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,22% | 2026-08-25 | 4 500 000  | 100 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 4,1%  | 2027-06-23 | 3 228 778  | 80 000  |

|  |                    |                  |
|--|--------------------|------------------|
|  | <b>192 746 003</b> | <b>1 850 000</b> |
|--|--------------------|------------------|

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Långfristig del | 137 461 003 |
|-----------------|-------------|

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 330 000 |
|-------------------------------------------|-----------|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 53 955 000 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 55 285 000 |
|-----------------|------------|

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| 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 | 3,58% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

| Not 18 | Skatteskulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------|------------|------------|
|--------|---------------|------------|------------|

*Skatteskulder*

|               |        |        |
|---------------|--------|--------|
| Skatteskulder | 65 537 | 48 204 |
|---------------|--------|--------|

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>65 537</b> | <b>48 204</b> |
|----------------------------|---------------|---------------|

| Not 19 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
|        | Depositioner                | 53 358         | 41 608         |
|        | Momsskuld                   | 61 637         | 53 843         |
|        | Inre fond                   | 115 568        | 116 384        |
|        | Övriga kortfristiga skulder | 30 681         | 10 981         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>261 244</b> | <b>222 815</b> |

| Not 20 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 2 436 543        | 1 808 295        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 107 707          | 270 333          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 1 199 173        | 1 247 215        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>3 743 423</b> | <b>3 325 843</b> |

#### Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträttsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att lägre höjning av tomträttsavgäld blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företräder Brf Trädet kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet.

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katerina Glinos  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-30 kl. 11:18:11



**MATS SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:02:44



**FATIH YÜZÜMAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:29:32



**MUHARREM CESMELI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:20:59



**EVA-CHARLOTT EKESÄTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:30:04



**SULTAN KAVAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:53:56



**MANIZJE FATHULAHZADEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:25:50



**VILMA MOSCOSO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:09:11



**KATERINA GLINOS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:45:32



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:08:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-30 kl. 18:48:09



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:08:40



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.