

Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsföreningen Trädskolan i Stockholm, organisationsnummer 716417–9447 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01– 2021-12-31.

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Trädskolan bildades 1982-09-17 och registrerades hos länsstyrelsen 1982-12-06. Fastigheterna färdigställdes under åren 1988–89.

Föreningen innehar fastigheterna Trädskolan nr 5 och Skogsplanteringen nr 1 och 2 med tomträtt och har sitt säte i Enskede Gård, Stockholms kommun. Nuvarande tomträttsavtal löper till och med 2027.

Föreningens 155 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Av lägenheterna är 42 radhus och resterande 113 belägna i flerbilshus. Stockholms stad innehar åtta lägenheter. De nyttjas för en gruppboende och för andra former av boende inom den kommunala omsorgen.

Dessutom hyr föreningen ut en lokal som nyttjas som kommunal förskola, musikförskolan Plantan.

Föreningens yta fördelar sig enligt nedan:

RoK	Antal	Yta m ²	Yta sammanlagt
1	5	54	270 m ²
1	1	70	70 m ²
2	51	61,5-74,5	3267 m ²
3	47	71,5-75,5	3511 m ²
4	41	102-113	4213 m ²
5	7	101-115,5	786 m ²
5	3	134-149,5	433 m ²
Plantan	1	601	
Totalt	156		13 151 m²

Antal medlemmar

Vid årets utgång den 31 december 2021 hade föreningen 220 medlemmar.

Föreningsformalia

Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma den 31 maj följande sammansättning

Annika Pettersson	Ordförande, Nycklar, Låsbrickor, Tvättstugor, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse
Jomo Mengistu	Vice ordförande, ekonomi
Susanne Dahlborg	Sekreterare, bitr Ekonomi
Eilert Uusijärvi	Fastigheter, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse.
Ewa Nunes Sörensson	Ledamot, Mark & Trädgård, Städ
Charlotta Baker	Ledamot, IT, Redaktör, bitr Sekreterare
Claes Edvardsson Berg	Ledamot, Byggnader, Energi
Mary Ann Sörensen	Ledamot HSB

Firmatecknare under perioden har varit Annika Pettersson, Jomo Mengistu och Susanne Dahlborg. Det krävs två i förening för att teckna firman.

Efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj hade styrelsen följande sammansättning:

Annika Pettersson	Ordförande, Nycklar, Låsbrickor, Tvättstugor, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse.
Jomo Mengistu	Vice ordförande, ekonomi, fiber och telefoni
Susanne Dahlborg	Sekreterare, bitr Ekonomi
Eilert Uusijärvi	Plantan, brandskydd, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse.
Ewa Nunes Sörensson	Ledamot, Mark & Trädgård, Städ
Emilie Adamsson	Ledamot, Nyhetsbrev och kommunikation
Niclas Alftberg	Ledamot, hemsidan
Max Elmgren	Ledamot
Mary Ann Sörensen	Ledamot HSB

Firmatecknare under perioden har varit Annica Pettersson, Jomo Mengistu Susanne Dahlborg och Emilie Adamsson. Det krävs två i förening för att teckna firman.

Ordförande Annica Pettersson önskade att avgå 2021-12-31 och på en extrastämma 2022-02-13 valdes vice ordförande Jomo Mengistu till ny ordförande.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 17 protokollförda styrelsemöten.

Internrevisor och revisorssuppleant

Internrevisor har varit Per Artvin och revisorssuppleant Marcus Larsson.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anders Eliasson (sammankallande), Charlotta Baker och Stefan Larsson.

Ombud till distriktsstämman

Eilert Uusijärvi och Annica Pettersson har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholmsdistrikt Söder om Söder.

Stämma 2021

Ordinarie årsstämma hölls måndagen 31 maj 2021. På grund av den pågående pandemin hölls stämman genom poströstning där 41 medlemmar avgav sin röst. Ingen medlem var fysiskt närvarande.

En extrastämma hölls under 2021-01-11. Extrastämman hölls också genom poströstning där 56 medlemmar avgav sin röst. Ingen medlem var fysiskt närvarande

Fastigheterna

Brf Trädskolan är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till deras fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, drift och teknik samt ekonomiförvaltning. Föreningens förvaltare har under 2021 varit Anton Persson, fastighetsskötare har varit Frida Norberg Kristoffersson.

Stadgeenlig besiktning av fastigheter och mark har ägt rum under försommaren och hösten 2021.

Genomförda investeringar och underhåll

- Radonmätning.
- Takbesiktning hela föreningen
- Fuktmätning av samtliga lägenheter har utförts
- Ny hjärtstartare Lindevägen 50
- Städdag 24 april
- Vi har tillsammans med HSB Mark haft en inventering av föreningens träd, buskar och växter, samt klätterväxter på fasader
- Städ- och planterardag 9 oktober
- Byte ut trasig trall på radhusens altaner
- Slamsugning av dagvattenbrunnar

- Avtal för Inglasning av balkong
- Kodlås till Gästis
- Genomgång av lekmiljöer
- Förbereda IMD - Individuell Mätning och Debitering
- Uppdatera gymmet
- Avtal för Inglasning av balkong
- Omförhandla flera avtal med HSB
- Byte av tak Planterarvägen 19–27

Energiförbrukning

Fjärrvärme

Förbrukningen av fjärrvärme från Exergi har minskat till 1276 MWh från 1297 MWh 2020.

Fastighetsel

Med anledning av att värmepumpar har installerats har elförbrukningen ökat från till 431 MWh (2020, 254 MWh).

Vattenförbrukningen

Vattenförbrukningen för har ökat till 18 200 kubikmeter från 15 702 kubikmeter 2020.

Överlåtelse

Under 2021 har 12 lägenhetsöverlåtelse skett i det totala beståndet av 155 lägenheter. Vid årets utgång den 31 december 2021 hade föreningen 223 medlemmar.

Motsvarande siffra för år 2020 var 220 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att samma lägenhet kan ägas av fler än en medlem. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska dock noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst, oavsett antalet innehavare.

Lokaler

Gästis

Föreningens gästlägenhet varit uthyrd 88 nätter under 2021 (66 nätter år 2020). För något år sedan inhandlades en ny bäddsoffa, en ny dammsugare samt vattenkokare. Den som hyr lägenheten kan använda Swish som betalningsmetod.

Föreningslokalen

Med anledning av Covid19 har föreningslokalen inte kunnat nyttjats under hela året. Främst har det varit familjemiddagar/mindre släktluncher/barnkalas där man velat träffas och kunna umgås med lite större avstånd.

Seniorklubben brukar använda lokalen för sina träffar tisdagar och torsdagar, dock har användandet varit begränsat pga pandemin.

Styrelsen har använt föreningslokalen vid sina sammanträden för att kunna hålla ett säkert avstånd till varandra.

Lokalen har under året bokats av 26 betalande gäster. Vid bokning av föreningslokalen kan Swish användas för att betala.

Motionslokalen

Föreningens gym är uppskattat och används ofta av medlemmarna, dock har användandet varit begränsat pga covid pandemin. Utrustningen uppgraderades under hösten.

Ekonomi

Föreningen har i flera år haft en avgiftssänkning om 5%. Från och med 2022 kommer avgiften att höjas med 3%. Avgiftshöjningen beror på ökade kostnader på grund av föreningens takrenoveringar som kommer att genomföras under flera år enligt underhållsplanen.

Föreningen har tidigare under 10 år amorterat ca 19 miljoner och under 2021 amorterades ytterligare 0,5 miljoner kronor.

Föreningen har fyra lån, 20 018 956 kr amorteringsfritt, till en rörlig ränta på 0,33%, 21 047 220 kr amorteringsfritt, till en ränta på 0,87 %, 23 743 663 kr, amorteringsfritt till en ränta på 0,46 % och 16 708 600 kr till en ränta på 0,84 % som amorteras med 138 600 per kvartal.

Föreningsaktiviteter och kommunikation

Styrelsen har haft som ambition att efter varje styrelsemöte utge ett nyhetsbrev om vad som är på gång samt att lyfta upp annan information som kan vara relevant att sprida i föreningen. Under året har 11 nyhetsbrev givits ut.

Antalet medlemmar i Facebookgruppen brf Trädskolan ökar och i slutet av 2021 hade gruppen växt till 172 medlemmar. Gruppen har en bra aktivitet rörande mycket av intresse för föreningen och dess medlemmar, till exempel kommunikation mellan medlemmar, tips, foton och mycket annat.

Seniorklubben

Trädskolans Seniorklubb har cirka 23 medlemmar. Seniorklubben brukar träffas regelbundet två gånger per vecka på olika aktiviteter som gymnastik, filmvisning, föredrag, utflykter mm. Den pågående pandemin gjort att klubben till och från har fått pausa allt detta och bara kunnat ha möten utomhus. Men så snart risken för smitta har varit över har verksamheten startat igen.

Vår Seniorklubb är en av 55 seniorklubbar som ingår i HSB Stockholms Seniorråd. Seniorrådets uppgift är att starta upp, informera och inspirera seniorklubbar i de olika bostadsrättsföreningarna.

Vårstädning

Vårstädningen ägde rum den 24 april. Då röjdes det på gårdarna och utemöbler målades inför sommaren. Förening har också haft en Städ- och planteringsdag den 9 oktober, där vi planterade lökar inför kommande vår.

Trädskolans Samfällighetsförening

Brf Trädskolan och Einar Mattsson Byggnads AB (EM) driver tillsammans en samfällighet som hanterar gemensamma frågor för området som garage, parkeringsplatser, belysning, sophantering samt skötseln av vissa delar av vägar och mark. Parterna delar på platserna i samfällighetens styrelse. Även kommunens fastighetsbolag Micasa AB har genom köpet av dagcentret från bostadsrättsföreningen 2011 en mindre andel i Samfällighetsföreningen

Förvaltare för samfälligheten har varit Lars Ahlberg. Brf Trädskolan har i Samfällighetens styrelse representerats av Eilert Uusijärvi och Annika Pettersson.

Eluttag för motorvärmare på laddstolparna på parkeringsplatserna blev klart under första kvartalet 2021. Installationen av laddboxarna beviljades stöd med ca 600.000 kr av Naturvårdsverket.

Källsortering av glas utanför kretsomloppsrummet anordnades..

Kontinuerlig dialog förs med Exploateringskontoret angående garagets framtid. Hittills är inga formella beslut fattade men styrelsen återkommer med information i frågan så snart något av vikt finns att informera om. Delrivning av garaget har lett till att ca 60 platser utgått.

Samfällighetens resultat 2021

Nettoomsättning	1 810 348
Driftkostnader	-1 671 295
Underhållskostnader	- 35 900
Övriga kostnader	-154 265
Finansiella poster	2 334
Resultat	-48 778

Slakthusområdet

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till att bli en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen och planeras nu för att innehålla cirka 3 000 nya bostäder, cirka 14 000 arbetsplatser samt ytterligare ytor för verksamheter och handel.

I Slakthusområdets etapp 1, som nu är aktuellt för genomförandebeslut, planeras cirka 900 bostäder, varav cirka 250 student-/forskarbostäder. Cirka 55 % av bostäder blir hyresrätter och 45 % bostadsrätter. Utöver bostäder innehåller etappen en grundskola F-9 för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker, ett antal parker, samt cirka 22 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel. Fyra befintliga byggnader ska bevaras och byggas om för ny användning.

Under hösten 2021 satte rivningarna av området igång.

De första bostadshusen börjar byggas 2023 med planerad inflyttning 2025–2026.

Hela Slakthusområdet planeras bli klart 2033.

I samband med förändringen av Slakthusområdet kommer tunnelbanestationerna Enskede Gård och Globen att läggas ner och en ny - Station Slakthusområdet - byggs med två uppgångar och beräknas vara klar år 2025.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	270	288	271	266	299
Skuldsättning, kr/kvm	6 209	6 251	6 294	6 336	6 378
Räntekänslighet, %	9%	9%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	165	148	159	178	137
Driftskostnad, kr/kvm*	492	470	477	491	452
Årsavgift, kr/kvm	755	755	754	755	755
Totala intäkter, kr/kvm*	801	799	798	799	792

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 525	10 493	10 489	10 504	10 396
Resultat efter finansiella poster i tkr	335	-870	808	1 751	-1 701
Soliditet %	28%	28%	28%	28%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		10 524 521
Rörelsekostnader	-	9 679 088
Finansiella poster	-	510 131
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		335 302
Planerat underhåll	+	1 878 083
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 331 443
Årets sparande		3 544 829
Årets sparande per kvm total yta		270

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 094 984	0	10 733 328	7 762 723	-869 963
Reservering till fond 2021			2 080 000	-2 080 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 878 083	1 878 083	
Balanserad i ny räkning				-869 963	869 963
Årets resultat					335 302
Belopp vid årets slut	15 094 984	0	10 935 245	6 690 843	335 302

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 690 843
Årets resultat	335 302
Reservering till underhållsfond	-2 080 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 878 083
Summa till stämmans förfogande	7 026 146

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 026 146
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Org.nr: 716417-9447

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 524 521	10 493 454
Erhållen ersättning	Not 2	0	13 531
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-7 860 176	-9 043 540
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 124	-151 305
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-323 344	-255 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 443	-1 386 011
Summa rörelsekostnader		<u>-9 679 088</u>	<u>-10 836 488</u>
Rörelseresultat		845 433	-329 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 671	3 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-513 802</u>	<u>-543 723</u>
Summa finansiella poster		<u>-510 131</u>	<u>-540 460</u>
Årets resultat		335 302	-869 963

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	109 608 400	110 914 585
Inventarier och maskiner	Not 9	25 258	50 517
		<u>109 633 659</u>	<u>110 965 102</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 634 159</u>	<u>110 965 602</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 386	35
Övriga fordringar	Not 11	6 925 815	5 423 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	633 647	642 275
		<u>7 573 848</u>	<u>6 065 666</u>
Kassa och bank	Not 13	113 661	94 655
Summa omsättningstillgångar		<u>7 687 509</u>	<u>6 160 321</u>
Summa tillgångar		<u>117 321 667</u>	<u>117 125 922</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 094 984	15 094 984
Yttre underhållsfond		10 935 245	10 733 328
		<u>26 030 229</u>	<u>25 828 312</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 690 843	7 762 723
Årets resultat		335 302	-869 963
		<u>7 026 146</u>	<u>6 892 760</u>
Summa eget kapital		<u>33 056 375</u>	<u>32 721 072</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	44 790 883	61 638 083
		<u>44 790 883</u>	<u>61 638 083</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 866 156	20 573 356
Leverantörsskulder		886 928	576 249
Skatteskulder		25 672	49 009
Övriga skulder	Not 16	232 200	235 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 463 454	1 333 012
		<u>39 474 410</u>	<u>22 766 767</u>
Summa skulder		<u>84 265 293</u>	<u>84 404 850</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>117 321 667</u>	<u>117 125 922</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	335 302	-869 963
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 331 443	1 386 013
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 666 746</u>	<u>516 049</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 823	-137 121
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	414 842	-217 356
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 083 411</u>	<u>161 573</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-427 448
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-427 448</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-554 400	-554 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-554 400</u>	<u>-554 400</u>
Årets kassaflöde	1 529 011	-820 275
Likvida medel vid årets början	5 480 604	6 300 879
Likvida medel vid årets slut	7 009 615	5 480 604

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,94 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-25 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 76 544 Tkr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 471 700	9 471 700
Hyror	1 001 057	999 280
Övriga intäkter	51 764	22 474
Bruttoomsättning	<u>10 524 521</u>	<u>10 493 454</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Erhållen ersättning	<u>0</u>	<u>13 531</u>
	0	13 531
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	845 287	689 204
Reparationer	681 679	839 348
El	630 330	388 154
Uppvärmning	1 232 105	1 289 335
Vatten	308 487	268 278
Sophämtning	56 360	57 435
Fastighetsförsäkring	148 381	155 934
Kabel-TV och bredband	332 885	324 631
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	330 540	325 890
Förvaltningsarvoden	414 614	443 718
Tomträttsavgäld	971 100	971 100
Övriga driftkostnader	30 325	22 959
Planerat underhåll	1 878 083	3 267 555
	<u>7 860 176</u>	<u>9 043 540</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 392	30 312
Administrationskostnader	88 558	80 943
Extern revision	15 125	15 000
Medlemsavgifter	25 050	25 050
	<u>164 124</u>	<u>151 305</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	238 636	193 200
Revisionsarvode	3 000	0
Övriga arvoden	26 800	16 000
Sociala avgifter	54 908	46 429
	<u>323 344</u>	<u>255 629</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 021	2 708
Ränteintäkter HSB placeringskonto	84	84
Övriga ränteintäkter	566	471
	<u>3 671</u>	<u>3 263</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	512 848	542 457
Övriga räntekostnader	954	1 266
	<u>513 802</u>	<u>543 723</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 114 035	134 686 587
Årets investeringar	0	427 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 114 035	135 114 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 199 450	-22 838 696
Årets avskrivningar	-1 306 185	-1 360 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 505 634	-24 199 450
Utgående redovisat värde	109 608 400	110 914 585
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 229 000	4 229 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler (49,197% av 9 400 000)	4 624 518	4 624 518
Taxeringsvärde mark - bostäder	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	1 586 000
Summa taxeringsvärde	317 439 518	317 439 518
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	329 861	329 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 861	329 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-279 344	-254 086
Årets avskrivningar	-25 258	-25 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 603	-279 344
Bokfört värde	25 258	50 517
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 861	37 407
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 812 186	5 302 265
Placeringskonto HSB Stockholm	83 768	83 684
	6 925 815	5 423 356

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	633 647	642 275				
		633 647	642 275				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kassa och bank						
	Nordea	87 161	67 905				
	Swedbank	26 500	26 750				
		113 661	94 655				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758243187	0,33%	2022-12-15	20 018 956	0	
	Nordea	39788926932	0,46%	2023-09-20	23 743 663	0	
	Nordea	39788982786	0,87%	2024-05-31	21 047 220	0	
	Swedbank	2757235896	0,84%	2022-05-25	16 847 200	554 400	
					81 657 039	554 400	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 885 039	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					44 790 883	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					100 967 000	103 841 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				36 866 156	20 573 356	
					36 866 156	20 573 356	
Not 16	Övriga skulder						
	Inre fond				231 841	231 841	
	Källskatt				0	3 300	
	Övriga kortfristiga skulder				359	0	
					232 200	235 141	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				48 348	48 832	
	Förutbetalda hyror och avgifter				847 587	977 307	
	Övriga upplupna kostnader				567 519	306 873	
					1 463 454	1 333 012	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Jomo Mengistu

.....
Emelie Adamsson

.....
Eva Nunes Sörenson

.....
Eilert Uusjärvi

.....
Mary Ann Sörensen

.....
Max Elmgren

.....
Niclas Alftberg

.....
Susanne Dahlborg

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädskolan i Stockholm, org.nr. 716417-9447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädskolan i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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 Trädskolan i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Artvin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOMO MENGISTU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 10:44:19



NICLAS ALFTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 20:34:24



MAX ELMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 14:14:14



EILERT UUSIJÄRVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 15:37:53



EMELIE ADAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 14:30:09



SUSANNE DAHLBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 14:19:41



EVA NUNES SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:21:41



MARY ANN SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 10:07:08



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:19:38



PER ARTVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 12:57:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:21:53



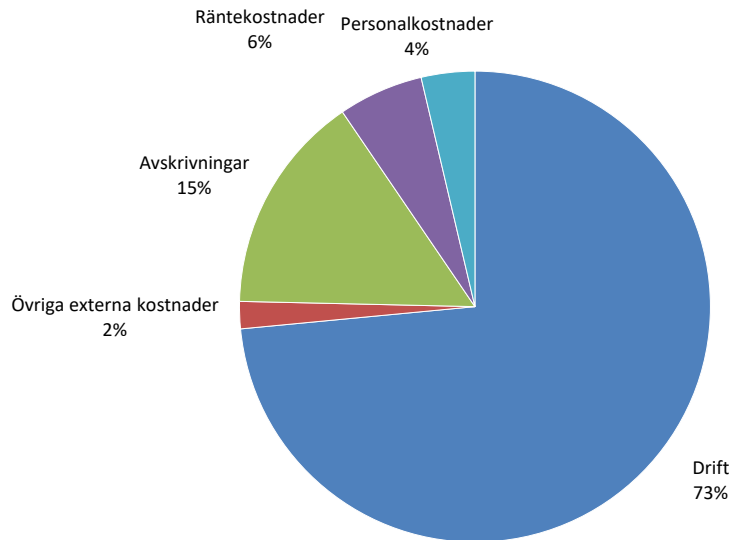
PER ARTVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 12:58:15



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

