



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsföreningen Trädskolan i Stockholm, organisationsnummer 716417–9447 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01– 2022-12-31.

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 flerfamiljshus. Stockholms stad innehar åtta lägenheter. De nyttjas för en gruppbostad 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 2022 hade föreningen 221 medlemmar.

Föreningsformalia

Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma den 30 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	Plantan, brandskydd, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse.
Ewa Nunes Sörensson	Ledamot, Mark & Trädgård, Städ
Emelie Adamsson	Ledamot, Nyhetsbrev och kommunikation
Niclas Alftberg	Ledamot, hemsidan
Max Elmgren	Ledamot
Mary Ann Sörensen	Ledamot HSB

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

Efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj hade styrelsen följande sammansättning:

Jomo Mengistu	Ordförande, ekonomi
Veronica Ringsäter	Vice ordförande, ekonomi, nycklar, låsbrickor, tvättstugor
Lina Rönning	Ledamot, sekreterare
Eilert Uusijärvi	Ledamot, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse
Ewa Nunes Sörensson	Ledamot, mark & trädgård, städ
Peter Lindström	Ledamot, ekonomi, suppleant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse
Lars Gustafsson	Ledamot, nyhetsbrev och kommunikation, suppleant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse
Niclas Alftberg	Ledamot, hemsidan
Henrik Angel	Ledamot, fastighetsfrågor
Mary Ann Sörensen	Ledamot HSB

Firmatecknare under perioden har varit Jomo Mengistu, Peter Lindström, Ewa Nunes Sörenson och Veronica Ringsäter. Det krävs två i förening för att teckna firman.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 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, tom 2022-05-30.

Stämma 2022

Ordinarie årsstämma hölls måndagen 30 maj 2022. 42 röstberättigade medlemmar deltog.

Fastigheterna

Brf Trädskolan är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till deras fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, drift och teknik samt ekonomiförvaltning. Föreningens förvaltare har under 2022 varit Angela Pettersson, fastighetsskötare har varit Frida Norberg Kristoffersson.

Stadgeenlig besiktning av fastigheter och mark har ägt rum under försommaren och hösten 2022.

Genomförda investeringar och underhåll

- Radonmätning, påbörjad 2022, slutförs 2023.
- Städ dag 25 oktober med föreningens medlemmar.
- Vi har tillsammans med HSB Mark haft en inventering av föreningens träd, buskar och växter.
- Genomgång och besiktning av lek miljöer.
- Omförhandlat flera avtal med HSB.
- Byte av tak Planterarvägen 63-81.
- Inventering och uppdatering av de tre skyddsrum som finns i föreningen på Lindevägen 40, Lindevägen 56 och Planterarvägen 11.
- OVK inkl injustering har genomförts på förskolan Plantan.
- Gästrummet har försetts med nytt kylskåp.
- Utredning kring problem med att nå upp till godkänd varmvattentemperatur i flera lägenheter startade 2022 och pågår vidare 2023.
- Nytt pingisnät och discobelysning införskaffades till föreningslokalen

- Årsavgift hyresändring/höjning på 3%

Energiförbrukning

Fjärrvärme

Förbrukningen av fjärrvärme från Exergi har minskat till 1204 MWh från 1277 MWh 2021.

Fastighetsel

Med anledning av att värmepumpar har installerats har elförbrukningen minskat till 321 MWh från 431 MWh 2021).

Vattenförbrukningen

Vattenförbrukningen för har minskat till 17627 kubikmeter från 18273 kubikmeter 2021.

Överlåtelser

Under 2022 har 10 lägenhetsöverlåtelser skett i det totala beståndet av 155 lägenheter. Vid årets utgång den 31 december 2022 hade föreningen 221 medlemmar. Motsvarande siffra för år 2021 var 223 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 78 nätter under 2022 (88 nätter år 2021). För något år sedan inhandlades en ny bäddsoffa, en ny dammsugare samt vattenkokare. Den som hyr lägenheten kan använda Swish som betalningsmetod.

Föreningslokalen

Föreningens gemensamma lokal har varit uthyrd vid 50 tillfällen under 2022. Seniorklubben brukar använda lokalen för sina träffar. Styrelsen har använt föreningslokalen vid sina sammanträden.

Motionslokalen

Föreningens gym är uppskattat och används ofta av medlemmarna.

Ekonomi

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 6% fr o m 1 januari 2023. Avgiftshöjningen beror på det rådande läget med höjda elpriser, stigande bolåneräntor och allmänt ökade kostnader pga lågkonjunktur och inflation. Föreningen har under de senaste 10 åren amorterat ca 19 miljoner och under 2022 amorterades ytterligare 554 400 kronor.

Föreningen har fyra lån, 20 018 956 kr amorteringsfritt, till en rörlig ränta på 2,62%, 21 047 220 kr amorteringsfritt, till en ränta på 0,87 %, 23 743 663 kr, amorteringsfritt till

en ränta på 0,46 % och 16 292 800 kr till en ränta på 2,65 % 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.

Antalet medlemmar i Facebookgruppen brf Trädskolan hade i slutet av 2022 hade 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 ett 20-tal medlemmar. Seniorklubben brukar träffas regelbundet på olika aktiviteter som gymnastik, filmvisning, föredrag, utflykter, mm.

Trädskolans 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.

Höststädning

Höststädning ägde rum den 15 oktober. Då röjdes det på gårdarna, rensades ogräs och utemöbler gjordes rent, ställdes undan och täcktes för vintern. Ett 30-tal medlemmar medverkade. Städningen avslutades med korvgrillning på den gemensamma grillplatsen.

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 under 2022 representerats av Eilert Uusijärvi, Annica Pettersson, Peter Lindström och Lars Gustafsson.

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.

Samfällighetens resultat 2022

Nettoomsättning	1 914 079
Driftkostnader	-1 634 418
Underhållskostnader	-1 163 914
Avskrivningar	- 62 295
Finansiella poster	1 688

Resultat - 948 858

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 2022 har rivningar och sprängningar i området pågått. De första bostadshusen börjar byggas 2023 med planerad inflyttning 2025–2026. Hela Slakthusområdet planeras bli klart 2033.

Nya tunnelbanan

I samband med förändringen av Slakthusområdet kommer tunnelbanestationerna Enskede Gård och Globen att läggas ner och en ny - Station Slakthusområdet - byggs med två uppgångar. Trafikstart beräknas till år 2030.

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	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	264	270	288	271	266
Skuldsättning, kr/kvm	6 167	6 209	6 251	6 294	6 336
Räntekänslighet, %	8%	9%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	159	165	148	159	178
Driftskostnad, kr/kvm*	529	492	470	477	491
Årsavgift, kr/kvm	742	755	755	754	755
Totala intäkter, kr/kvm*	844	801	799	798	799

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

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	11 091	10 525	10 493	10 489	10 504
Resultat efter finansiella poster i tkr	126	335	-870	808	1 751
Soliditet %	28%	28%	28%	28%	28%

(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		11 090 515
Rörelsekostnader	-	10 293 960
Finansiella poster	-	670 424
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		126 131
Planerat underhåll	+	2 008 525
Avskrivningar och utraneringar	+	1 331 443
Årets sparande		3 466 099
Årets sparande per kvm total yta		264

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 094 984	0	10 935 245	6 690 843	335 302
Reservering till fond 2022			4 815 000	-4 815 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-2 008 525	2 008 525	
Balanserad i ny räkning				335 302	-335 302
Årets resultat					126 131
Belopp vid årets slut	15 094 984	0	13 741 720	4 219 671	126 131

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	7 026 146
Årets resultat	126 131
Reservering till underhållsfond	-4 815 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 008 525
Summa till stämmans förfogande	4 345 802

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 345 802
-------------------------	------------------

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

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 090 515	10 524 521
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 509 508	-7 860 176
Övriga externa kostnader	Not 3	-109 897	-164 124
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-343 113	-323 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 443	-1 331 443
Summa rörelsekostnader		-10 293 960	-9 679 088
Rörelseresultat		796 555	845 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 950	3 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-674 374	-513 802
Summa finansiella poster		-670 424	-510 131
Årets resultat		126 131	335 302

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	108 302 216	109 608 400
Inventarier och maskiner	Not 8	0	25 258
		<u>108 302 216</u>	<u>109 633 659</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 302 716</u>	<u>109 634 159</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		88 899	14 386
Övriga fordringar	Not 10	8 533 432	6 925 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	645 937	633 647
		<u>9 268 268</u>	<u>7 573 848</u>
Kassa och bank	Not 12	111 911	113 661
Summa omsättningstillgångar		<u>9 380 178</u>	<u>7 687 509</u>
Summa tillgångar		<u>117 682 894</u>	<u>117 321 667</u>

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 094 984	15 094 984
Yttre underhållsfond	13 741 720	10 935 245
	28 836 704	26 030 229
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 219 671	6 690 843
Årets resultat	126 131	335 302
	4 345 801	7 026 146
Summa eget kapital	33 182 506	33 056 375
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 047 220
		44 790 883
		21 047 220
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 055 419
Leverantörsskulder		960 469
Skatteskulder		0
Övriga skulder	Not 15	232 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 204 840
		63 453 169
		39 474 410
Summa skulder	84 500 389	84 265 293
Summa eget kapital och skulder	117 682 894	117 321 667

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	126 131	335 302
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 331 443	1 331 443
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 457 574</u>	<u>1 666 746</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 228	1 823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	789 496	414 842
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 133 842</u>	<u>2 083 411</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</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	1 579 442	1 529 011
Likvida medel vid årets början	7 009 615	5 480 604
Likvida medel vid årets slut	8 589 057	7 009 615

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

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är uppräddad 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 0,97% 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 1 519 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 kr.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Brf Trädskolan i Stockholm**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	9 755 960	9 471 700
Hyror	947 500	928 977
Övriga intäkter	387 055	123 844
Bruttoomsättning	<u>11 090 515</u>	<u>10 524 521</u>
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	873 442	845 287
Reparationer	1 067 905	681 679
El	886 067	630 330
Uppvärmning	1 055 277	1 232 105
Vatten	322 428	308 487
Sophämtning	63 253	56 360
Fastighetsförsäkring	163 528	148 381
Kabel-TV och bredband	339 473	332 885
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	286 610	330 540
Förvaltningsarvoden	447 322	414 614
Tomträttsavgäld	971 100	971 100
Övriga driftkostnader	24 579	30 325
Planerat underhåll	2 008 525	1 878 083
	8 509 508	7 860 176
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 403	35 392
Administrationskostnader	54 194	88 558
Extern revision	16 250	15 125
Medlemsavgifter	25 050	25 050
	109 897	164 124
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	248 493	238 636
Revisionsarvode	0	3 000
Övriga arvoden	25 000	26 800
Sociala avgifter	69 620	54 908
	343 113	323 344
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 167	3 021
Ränteintäkter HSB placeringskonto	290	84
Ränteintäkter skattekonto	38	0
Övriga ränteintäkter	455	566
	3 950	3 671
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	673 239	512 848
Övriga räntekostnader	1 135	954
	674 374	513 802

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 114 035	135 114 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 114 035	135 114 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 505 634	-24 199 450
Årets avskrivningar	-1 306 185	-1 306 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 811 819	-25 505 634
Utgående redovisat värde	108 302 216	109 608 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	147 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	4 229 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler (49,197% av 9 400 000 år 2021 och 49,197% av 10 400 000 år 2022)	5 116 488	4 624 518
Taxeringsvärde mark - bostäder	163 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	1 586 000
Summa taxeringsvärde	285 116 488	317 439 518
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	329 861	329 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 861	329 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-304 603	-279 344
Årets avskrivningar	-25 258	-25 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 861	-304 603
Bokfört värde	0	25 258
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 293	29 861
Skattefordran	41 993	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	8 393 089	6 812 186
Placeringskonto HSB Stockholm	84 057	83 768
	8 533 432	6 925 815
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	645 937	633 647
	645 937	633 647

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB Brf Trädskolan i Stockholm**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Nordea	101 111	87 161
	Swedbank	10 800	26 500
		111 911	113 661

Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788926932	0,46%	2023-09-20	23 743 663	0
	Nordea	39788982786	0,87%	2024-05-31	21 047 220	0
	Swedbank	2757235896	2,65%	2023-05-28	16 292 800	554 400
	Swedbank	2954469488	2,62%	2023-05-28	20 018 956	0
					81 102 639	554 400

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 78 330 639

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 047 220

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 125 779 000 100 967 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	60 055 419	36 866 156
		60 055 419	36 866 156

Not 15	Övriga skulder		
	Inre fond	231 841	231 841
	Källskatt	600	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	359
		232 441	232 200

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	122 318	48 348
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 535 840	847 587
	Övriga upplupna kostnader	546 682	567 519
		2 204 840	1 463 454

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Brf Trädskolan i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Jomo Mengistu

Eva Nunes Sörenson

Henrik Angel

Eilert Uusjärvi

Lars Gustafsson

Lina Rönning

Mary Ann Sörensen

Niclas Alftberg

Peter Lindström

Veronica Ringsäter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Per Artvin
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse 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

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Artvin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JOMO MENGISTU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 20:23:35



NICLAS ALFTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 23:45:55



EILERT UUSIJÄRVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:48:05



PETER LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 19:33:16



LINA RÖNNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:03:36



EVA NUNES SÖRENSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 20:10:43



LARS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:47:07



HENRIK ANGEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:06:38



VERONICA RINGSÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 19:56:39



MARY ANN SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 19:54:41



PER ARTVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 21:51:56



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 10:47:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Trädskolan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ARTVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 21:53:06



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

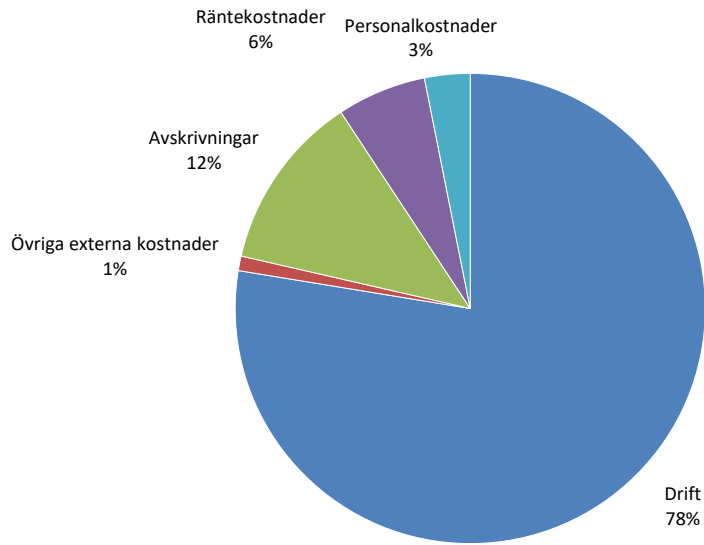
E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 10:47:04



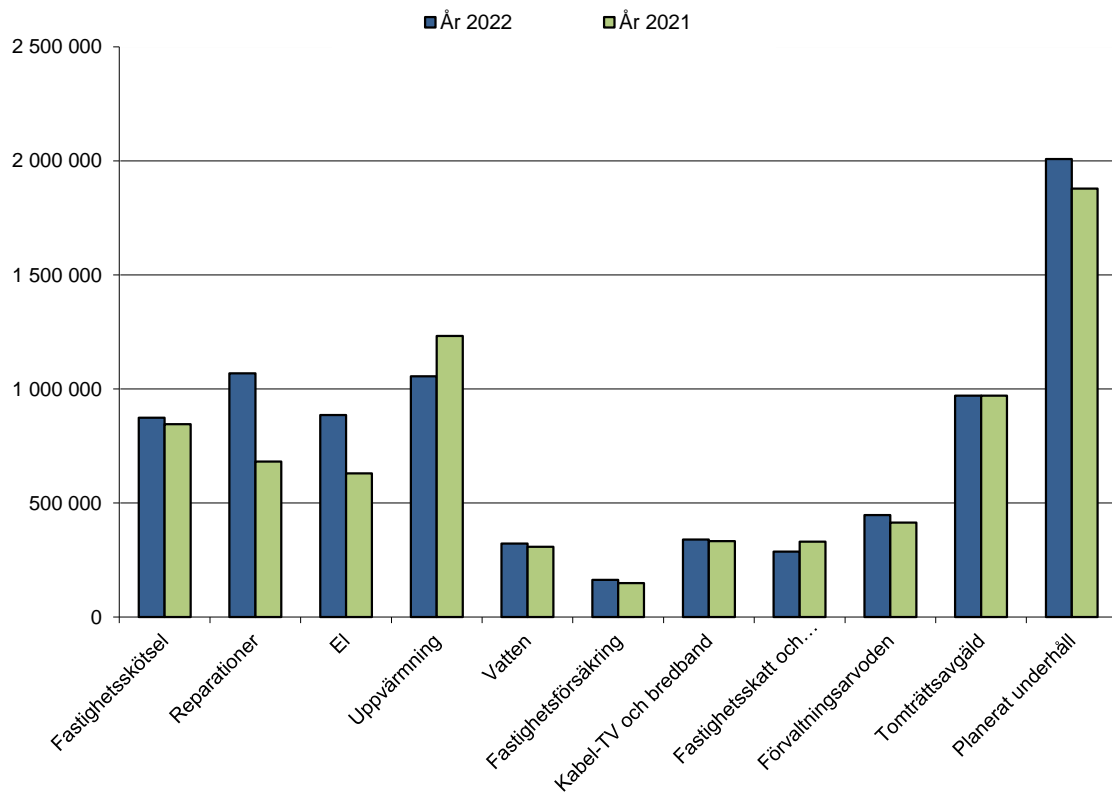


HSB Brf Trädskolan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Förslag om vaktmästare - årsstämma 2023

För att avlasta styrelsen föreslår jag att en det tillsätts en ny funktionär som kan fungerar som vaktmästare och finns tillgänglig på dagtid samt bor i föreningen.

Huvuduppgifter skulle vara att avlasta styrelsen med tex:

- Öppna utrymmen åt boende
- Hjälpa till med radondosor hämtning och lämning
- Öppna utrymmen såsom fläktrum etc vid behov
- Hantera frågor om tillgång av stegar skottkärra etc

Personen skulle kunna få en vaktmästare telefon som är tillgänglig under bestämda tider.

26/3-2023 Enskede Gård

Mvh

Charlotta Baker

Lägenhet 100

Motioner BRF trädskolan 2023

Motion 1: Utred möjligheten till solceller på taken

I samband med att taken ska bytas skulle det kunna vara lämpligt att samtidigt installera solceller. Enligt vad en leverantör av solceller hävdar går det att installera takintegrerade solceller som då ersätter takpannor i tegel på taken – på detta sätt kan den ökade kostnaden för solceller delvis hämtas hem i att det inte behövs takpannor. Vi har själva ingen kunskap om att vare sig lägga tak eller solceller, men tycker att frågan kan vara värd att utreda i och med att vi ändå ska byta taken. Tänker framför allt på de högre husen som ingår i föreningen där taken inte är synliga från vare sig gatan eller övriga bostäder. Radhusens tak är mer synliga och där kan det finnas andra estetiska överväganden.

Syftet skulle primärt vara att vi som förening ska spara pengar på installationen genom minskade kostnader men det ska inte förringas att det kan vara en värdehöjande åtgärd då spekulanter på bostäder numera granskar energieffektivitet och föreningens kostnader mer ingående på grund av de höga energipriserna.

Förslag: styrelsen ges i uppdrag att utreda installation av solpaneler på taken innan beslut tas om att genomföra kommande takbyten

Motion 2: Mer ljus i garaget

Takbelysningen i garaget ger ett begränsat sken som gör att det är ganska mörkt inne i garaget. Då man parkerat bilen är det knappt att man ser något inne i bilen. Då man backar är det också svårt att se pga den dämpade belysningen. Finns det någon möjlighet att försöka driva inom garage-samfälligheten att förstärka belysningen? Även då garaget ska byggas om och minskas så kommer en stor del av garaget att finnas kvar. Därför tycker vi det är värt med en översyn av belysningen i garaget.

Förslag: mer belysning och/eller starkare belysning i garaget.

Motion 3: Införskaffa fler verktyg till verkstan

I dagens tider då vi allt fler pratar om att dela i stället för att äga tänker vi att det skulle vara till nytta om det gick att dela på fler verktyg i verkstan. Skulle vi kunna ha t ex tigersåg, sticksåg, skruvdragare mm att dela på så behöver inte alla medlemmar införskaffa egna verktyg utan vi kan dela på föreningens verktyg. Själv använder vi bormaskin kanske ett par gånger om året och däremellan ligger den i förrådet. Gissar att man är rädd att verktygen inte lämnas tillbaka eller försvinner, men det borde gå att lösa med t ex kameraövervakning eller att man får använda sin bricka för att få ut ett verktyg så att det går att följa vem som hade verktyget senast. De verktyg som finns i verkstaden idag verkar ju få vara kvar.

Förslag: införskaffa fler motoriserade verktyg till verkstaden

Mathias och Marina Förström, Lindevägen 44, lgh 134

Motion Gästis till årstämman 2023

Uppgradering av gästis

Hej då jag använt gästis har jag upptäckt att

- Wifi inte fungerar
- Micro saknas
- Utrustning såsom stekpanna och liknande saknas
- Kuddar och hyllor skulle behövas byta ut för att få en fräsch känsla

Föreslår att styrelsen avsätter 10,000 för kompletteringsköp

19/2-2023 Enskede Gård

Mvh

Charlotta Baker

Lägenhet 100

MOTIONER till

HSB Trädskolans årsstämma den 29 maj 2023

Från Seniorklubben

Vi har tre motioner. Två avser att underlätta framkomligheten för oss äldre och en avser

energibesparing.

Seniorklubbens förslag är

MOTION 1

att

alla entréportar förses med uppställningsanordning. Krångligt idag att ta sig in med rollator

och bagage. Gäller också barnvagnar.

MOTION 2

att

Påminna snöröjarna att skotta framför entréerna samtidigt med att man röjer gångvägarna.

Viktigt för oss med rollatorer. Det fordonet går inte att köra i djup snö.

MOTION 3

att

Det görs kontroll av funktionen hos föreningens tterbelysning. Vi har observerat att den är

tänd i fullt dagsljus, alltså långt innan och efter att gatubelysningen tänts/slocknat. Vi tror att

man kan spara pengar med en justering här.

Enskede gård 2023 03 29

TRÄDSKOLANS SENIORKLUBB

Ulla Eriksson

Ordf

Inga-Lill Engström

sekr