



Årsredovisning 2025

HSB Brf Trädskolan i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trädskolan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-9447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Brf Trädskolan är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-02.

I brf Trädskolan ansvarar vi gemensamt för vår boendemiljö och trivsel. Visionen är att alla medlemmar ska känna sig delaktiga då vi tillsammans äger och förvaltar vår boendemiljö i föreningen.

Det goda boendet

Miljö

Vi värnar om vår miljö, bland annat genom sortering av avfall och omvårdnad av våra grönytor. En trädgårdsgrupp har bildats av intresserade medlemmar som gemensamt arbetar för att ytterligare förbättra utemiljön genom extra omvårdnad. På en av gårdarna finns även en bikupa som drivs och sköts av boende.

Fritidsverksamhet

Städdagar har anordnats vår och höst där medlemmarna gemensamt har arbetat med underhåll av utemiljö och utemöbler. Städdagarna har avslutats med gemensam korvgrillning. Även ett adventsfika har ordnats för medlemmarna. *Svettis och bastu* - i föreningen finns även ett välbesökt gym, "Svettis", som står till medlemmarnas förfogande utan extra kostnad, liksom de tre bastur som finns i området.

En övernattningslägenhet avsedd för gäster till föreningens medlemmar finns att hyra. Lägenheten har hyrts ut vid 81 tillfällen under året.

Seniorklubben har ca 25 medlemmar och arrangerar aktiviteter, till exempel gymnastik, föredrag och högtidsfiranden. Klubben är en uppskattad verksamhet och, för många, en viktig del i den sociala samvaron.

En föreningslokal kan bokas av föreningens medlemmar till en låg kostnad för privata sammankomster och har nyttjats 55 gånger under året. Lokalen används också för seniorklubbens aktiviteter och möten.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Skogsplanteringen Nr 1		10 år	2027-12-31	1987
Skogsplanteringen Nr 2		10 år	2027-12-31	1987 och 1988
Trädskolan Nr 5		10 år	2027-12-31	1987

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam/Söderberg & Partners. Styrelseansvarsförsäkring är tecknat med Volante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 550
1	lokaler (hyresrätt)	601
1	parkeringshus (GA)	1 262
Totalt 157 objekt		14 413

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 51 st 2 rok, 47 st 3 rok, 41 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandstuhagen 1	Samfällighet	716420-5150	49,197%	Parkeringshus och parkeringsplatser, sopsuganläggning, kvartersgator och planteringar
Totalt 1 objekt				

Samfällighet

Brf Trädskolan och Fastighets AB Trädskolevägen 22, dotterbolag till Einar Mattsson Byggnads AB, driver tillsammans en samfällighetsförening som hanterar gemensamma frågor för området, såsom frågor kring garage, parkeringsplatser, belysning, sophantering samt skötsel av vissa delar av vägar och mark inom området. Parterna delar på platserna i samfällighetens styrelse. Utöver dessa parter ingår även Region Stockholm med en mindre del i Samfälligheten, dock utan styrelserepresentation. Bostadsrättsföreningen har under året representerats av Kjell Ohlsson och Angelica Krebs. Förvaltare har varit Lars Ahlberg. För vidare uppgifter om förvaltning av Samfälligheten hänvisas till Samfällighetens årsredovisning.

En viktig fråga under det senaste året har varit effekterna av Slakthusområdets omvandling och dess påverkan på området, i synnerhet vad avser den garagebyggnad Samfälligheten förvaltar. Under året har avtal ingåtts med Stockholms Stad om rivning av en del av byggnaden för att möjliggöra anläggandet av en ny väg in till Slakthusområdet.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Angelica Krebs	Ordförande	2025-05-27	
Angelica Krebs	Ledamot	2024-06-04	
Veronica Mill	Ordförande	2023-06-16	2025-05-27
Veronica Mill	Ledamot	2022-06-01	
Mary Ann Sörensen	Ledamot	2019-06-14	
Kjell Ohlsson	Ledamot	2025-05-27	
Magnus Hansson	Ledamot	2024-06-04	2025-05-27
Peter Lindström	Ledamot	2024-06-10	2025-05-27
Lina Rönning	Ledamot	2022-06-01	2025-05-27
Henrik Angel	Ledamot	2022-06-01	2025-05-27
Arvid Ahrin	Ledamot	2025-05-27	
Charlotte Korsberg	Ledamot	2023-06-16	2025-05-27
Mikael Wentzel	Ledamot	2024-06-04	
Sevan Muratyan	Ledamot	2024-10-21	
Rihaneh Rouhani	Ledamot	2025-05-27	
Matej Brzovic	Ledamot	2025-05-27	
Ludmila Trygg	Ledamot	2025-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Matej Brzovic, Mikael Wentzel, Ludmila Trygg, Sevan Muratyan och Veronica Mill

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte. Därutöver har ett antal ej protokollförda möten hållits, bland annat budgetmöte, driftsmöten och möte i samband med ombyggnation av lokalen för förskolan Plantan.

Firman tecknas två i förening av Angelica Krebs, Veronica Mill, Arvid Ahrin och Mikael Wentzel.

Revisorer har varit: Per Artvin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Peter Lindström (sammankallande) och Johan Stringberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3% 2025 och med ytterligare 5% fr o m 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-22.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Föreningens underhållsfond bedöms innehålla tillräckliga medel för framtida underhållsåtgärder.

Ingen avsättning görs för framtida investeringar eftersom dessa kommer i enighet med K3-regelverket redovisas i balansräkningen och skrivs av under sin förväntade nyttjande period.

Vid ordinarie stämma 26 maj 2025 beslutades att före detta Plantans förskolas lokaler ska byggas om till bostäder då avtalet med Stockholms Stad upphört från och med den 1 oktober 2025.

Eftersom styrelsen saknar kompetens att själva projektleda ett arbete av denna omfattning har ombyggnationen överlåtits till Gleipnergruppen AB mot en fast ersättning per kvadratmeter färdigställd boendeyta.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel har från och med den 1 januari 2025 övergått till SBC. Även driften kommer att övergå till SCB från och med den 1 januari 2026.

Stampsolning och filmning av avlopp är genomförd under året. Utfallet visade generella brister i småhusens avlopp och vidare utredning krävs.

OVK-besiktning är genomförd under året med ett antal anmärkningar som ska åtgärdas under 2026.

Ett lån hos Swedbank har under året omförhandlats med en bindningstid på tre år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sopsug bytt
Fjärrvärme har införts
Takbyten på alla radhus samt på flerbostadshuset på Planterarvägen
Undercentral renoverad
Bredband infört
Hissrenovering Lindevägen 56

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

Hissbyten i flerfamiljshus enligt planering och prioritering
Renovering av skärmtak ovanför entréer
Renovering av radhusens uteplatser och staket
Måleriarbeten
Färdigställa takbyte i flerfamiljshus

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och under året har det tillkommit 22 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	89	83	130	264	270
Skuldsättning, kr/kvm	5 550	6 125	6 125	6 167	6 209
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 374	6 418	6 418	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	223	260	241	159	165
Årsavgifter, kr/kvm	900	873	824	742	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	943	899	844	801
Nettoomsättning, tkr	12 330	12 239	11 531	11 091	10 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 969	-918	-4 332	126	335
Soliditet, %	24	25	26	28	28

Fr o m 2025 ingår garageytan vid beräkning av ytbaserade nyckeltalen.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 567 287 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 89 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 094 984	0	0	15 094 984
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	21 072 948	0	-375 204	20 697 744
S:a bundet eget kapital, kr	36 167 932	0	-375 204	35 792 728
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 317 319	-917 670	375 204	-7 859 785
Årets resultat, kr	-917 670	917 670	-1 969 053	-1 969 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 234 989	0	-1 593 849	-9 828 838
S:a eget kapital, kr	27 932 943	0	-1 969 053	25 963 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 375 204 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	-8 234 989
Årets resultat, kr	-1 969 053
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	375 204
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 828 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 828 838

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 329 533	12 239 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	158 452
Summa Rörelseintäkter		12 329 533	12 397 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 646 896	-8 446 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-429 253	-180 097
Personalkostnader	Not 6	-409 343	-390 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 520 536	-1 306 185
Summa Rörelsekostnader		-12 006 028	-10 323 055
Rörelseresultat		323 505	2 074 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 556	49 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 336 113	-3 042 280
Summa Finansiella poster		-2 292 557	-2 992 378
Resultat efter finansiella poster		-1 969 053	-917 670
Resultat före skatt		-1 969 053	-917 670
Årets resultat		-1 969 053	-917 670

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	103 171 181	105 689 846
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	72 969	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 186 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		104 430 150	105 689 846

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

104 430 650 105 690 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		35 486	1 490
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		350 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 007 839	5 852 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	563 331	676 695
Summa Kortfristiga fordringar		4 956 656	6 530 731

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	220 340	186 501
Summa Kassa och bank		220 340	186 501

Summa Omsättningstillgångar

5 176 996 6 717 232

Summa Tillgångar

109 607 646 112 407 578

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 094 984	15 094 984
Fond för yttre underhåll	20 697 744	21 072 948
Summa Bundet eget kapital	35 792 728	36 167 932

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 859 785	-7 317 319
Årets resultat	-1 969 053	-917 670
Summa Ansamlad förlust	-9 828 838	-8 234 989

Summa Eget kapital

25 963 891 27 932 943

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 066 176	23 743 663
Summa Långfristiga skulder		41 066 176	23 743 663

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 927 663	56 804 576
Leverantörsskulder		598 779	659 365
Skatteskulder		1 328 652	1 005 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	198 979	286 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 523 506	1 974 738
Summa Kortfristiga skulder		42 577 579	60 730 972

Summa Skulder

83 643 755 84 474 635

Summa Eget kapital och skulder

109 607 646 112 407 578

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	323 505	2 074 708
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 520 536	1 306 185
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 520 536	1 306 185
Erhållen ränta	43 556	49 902
Erlagd ränta	-2 320 310	-2 960 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	567 287	470 052
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-270 755	-126 803
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-292 283	647 057
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-563 038	520 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 249	990 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 260 840	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 260 840	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-554 400	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-554 400	0
Årets kassaflöde	-1 810 991	990 305
Likvida medel vid årets början	6 033 161	5 042 856
Likvida medel vid årets slut	4 222 170	6 033 161

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjande period för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	20-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	76 544 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: 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 %: 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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 290 652	10 961 640
	Hyror lokaler	1 035 243	1 097 420
	Hyror förbrukningsbaserad	74 203	87 500
	Övriga primära intäkter	128 656	92 752
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 528 754	12 239 312
	Hysesbortfall	-199 221	0
	<i>Summa</i>	-199 221	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 329 533	12 239 312

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (basutbud) och bredband.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	56 443
	Övriga sekundära intäkter	0	102 009
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	158 452
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 403 540	-1 225 113
	Snö och halk-bekämpning	-216 366	-134 159
	Reparationer	-790 929	-684 118
	Planerat underhåll	-375 204	-3 048
	Försäkringsskador	-362 423	-436 199
	El	-1 160 343	-1 590 416
	Uppvärmning	-1 457 710	-1 323 524
	Vatten	-600 245	-509 286
	Sophämtning	-51 691	-70 806
	Fastighetsförsäkring	-208 065	-194 794
	Kabel-TV och bredband	-348 822	-349 168
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-681 361	-944 315
	Tomträttsavgäld	-971 100	-971 100
	Övriga driftkostnader	-19 097	-10 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 646 896	-8 446 545
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 438	-12 382
	Administrationskostnader	-79 735	-52 293
	Extern revision	-12 875	-17 000
	Konsultkostnader	-4 200	0
	Medlemsavgifter	-26 050	-26 050
	Föreningsverksamhet	-6 525	-6 019
	Övriga förvaltningskostnader	-245 430	-66 354
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-429 253	-180 097

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-6 000
	Övriga arvoden	-314 439	-292 546
	Sociala avgifter	-91 904	-91 682
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-409 343	-390 228
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	42 866	45 850
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	690	4 052
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	43 556	49 902
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 335 438	-3 041 575
	Övriga räntekostnader	-675	-705
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 336 113	-3 042 280

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	0	135 114 035
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	0	135 114 035
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	-28 118 004
	Årets avskrivningar	-2 518 666	-1 306 185
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 518 666	-29 424 188
	<i>Utgående redovisat värde</i>	-2 518 666	105 689 846
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	213 849 000	187 849 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 951 820	5 116 488
	Taxeringsvärde mark - bostäder	284 641 000	300 641 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	501 441 820	493 606 488
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	125 779 000	125 779 000
	Varav i eget förvar	-25 495 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	100 284 000	125 779 000

Taxeingsvärde 2024 ändrades i jämförelse med årsredovisning 2024 p g a omtaxeringsbeslutet avseende småhusenheter. Taxeringsvärdet för parkeringshuset redovisas utifrån föreningens andel.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	329 861	329 861
	Årets investeringar	74 840	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	404 701	329 861
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-329 861	-329 861
	Årets avskrivningar	-1 871	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-331 732	-329 861
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 969	0

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	1 186 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 186 000	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 001 830	5 846 659
	Övriga fordringar	6 009	5 886
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 007 839	5 852 545
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	563 331	676 695
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	563 331	676 695
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea spar	52 603	52 443
	Nordea	160 167	126 379
	Swedbank	7 569	7 679
	<i>Summa Kassa och bank</i>	220 340	186 501

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,75%	2028-01-25	21 047 220	0
Swedbank	3,66%	2026-03-25	23 743 663	0
Swedbank	2,59%	2028-09-25	20 018 956	0
Swedbank	2,34%	2026-02-28	15 184 000	0
			79 993 839	0
Långfristig del			41 066 176	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			38 927 663	
Kortfristig del			38 927 663	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,75%	2028-01-25	21 047 220	0
Swedbank	3,66%	2026-03-25	23 743 663	0
Swedbank	2,59%	2028-09-25	20 018 956	0
Swedbank	2,34%	2026-02-28	15 184 000	0
			79 993 839	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			38 927 663	
Kortfristig del			38 927 663	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	187 741	187 741
Övriga kortfristiga skulder	11 238	98 786
<i>Summa Övriga skulder</i>	198 979	286 527

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	875 454	1 307 243
	Upplupna räntekostnader	267 801	251 998
	Övriga upplupna kostnader	380 251	415 497
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 523 506	1 974 738

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-28.

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 Trädskolan i Stockholm
Org.nr 716417-9447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Trädskolan i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Artvin

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Trädskolan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Angelica Krebs

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:19:49



Sevan Muratyan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:42:21



Rihaneh Rouhani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:14:11



Mikael Wentzel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 12:33:53



Arvid Ahrin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:42:13



Matej Brzovic Grolleman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:22:13



Kjell Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:28:54



Ludmila Trygg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:31:45



Veronica Mill

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:16:15



Mary Ann Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:06:57



Per Artvin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:23:44



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:11:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-05 kl. 11:22:18



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:09:48

