



HSB BRF TRÄDGÅRDSSTADEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Brf. Trädgårdsstaden. 2020

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Trädgårdsstaden nr 192 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 30 juni 2020 kl. 19.00.

Plats: Akalla by

Dagordning

1. stämmans öppnande
2. val av ordförande vid stämman
3. anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisor/er och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningen ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. föreningsstämmans avslutande

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt, se tillfällig Lag 2020:198 6§. Trots 9 kap. 14 § 4 bostadsrättslagen (1991:614) och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en bostadsrättsförening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna har rätt att anlita ett ombud som inte ingår i den krets som anges i den punkten och att ett ombud får företräda fler än en medlem

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!!

STYRELSEN



Org Nr: 716416-6527

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Org.nr: 716416-6527

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31_e

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive script.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna med fastighetsbeteckning Imatra nr 4-8, Nykarleby nr 1-5 och Bislet nr 3 i Stockholms kommun. Föreningens mark utnyttjas med tomträtt. Tomträttsavtalet upphör år 2034 och år 2035.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	421	30 533
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	2 089
Parkeringar och garageplatser	327	0

Föreningens fastighet är byggda 1973-1974. Värdeår 1974

Föreningens lokaler består av förskolorna Nykarlebygatan 5 samt Nykarlebygatan 163 som hyrs av Stockholms Stadsdelsförvaltning samt två lokaler som hyrs av Björn Entreprenad AB(BEAB AB).

Föreningen har också 26 mindre förråd för uthyrning till medlemmar boende i Brf Trädgårdsstaden.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam och AIG. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Akalla-Husby-Nätort (AHN)

Samfällighetens verksamhet är att tillhandahålla optiska fibernät till samtliga bostäder.

Föreningens andel i AHN är 21%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En brand i ett radhus skedde den 16 juli 2019, där bostaden och taket på radhuslängan skadades svårt medan angränsande bostäder fick vissa fuktskador på grund av släckningsarbetet. Taket på radhuslängan har rivits och nytt tak är under konstruktion. Föreningens fastighetsförsäkring täcker kostnaden för återbyggnad av taket och reparationen/återställning av den brandskadade bostaden. Beräknad kostnad för branden är ca 10 miljoner där merparten täcks av fastighetsförsäkringen

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 % från kvartal 4.

Genomfört planerat underhåll

Arbete med injustering och balansering av värmetillförseln till bostäderna har fortsatt under 2019 och kommer löpande fortsätta under 2020-2021

Förskolorna har försetts med kameraövervakning nattetid i samverkan med Securitas för att skydda byggnader från olaga intrång och skadegörelse

Ytterligare belysning har satts upp bland annat på alla ingångar till innergårdarna i trygghetsskapande syfte

Byte av lekutrustningar har skett på tre gårdar (4, 7 och 8), de tre återstående gårdarna (2,3 och 6) som har behov av nya lekutrustningar kommer hanteras under 2020

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	4 st servicehus	Renovering av fasader och fönster
2020-2022	Besiktning tak	Åtgärder beslutas efter att besiktning utförts
2020	Häckar gård 8	Fortsatt arbete med att byta äldre häckar
2020	Radhusen	Målning av vitt virke runt fönster samt överliggare



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012-2019	Gård 1-8	Fasadrenovering avslutat våren 2019
2018-2019	Gård 8	Återställning av tomterna på gård 8 till ursprungligt område

Övriga väsentliga händelser

Föreningen hade en allvarlig brand 2019-07-16, en bostad totalförstörd samt radhuslängans tak svårt brandskadat, inga personskador i samband med branden.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 66 medlemmar varav 53 var röstberättigade samt 2 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Sven-Peter Ohlsson
Stefan Rydell
Aliou Alexander Skoghag
Annika Haglund-Rodriguez
Dan Lindblad
Dennis Haa Brink
Johan Engvall
Juliana Bahar
Soheila Mashhadi Ghasem
Saffet Simsek

Roll

Ordförande
Vice ordförande, ledamot
Ledamot, slutat i november 2019 (avflyttad)
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Styrelsen har inga suppleanter.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Engvall, Dennis Haa Brink, Annika Haglund-Rodriguez, Soheila Mashhadighasem och Stefan Rydell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Annelie Morefält Föreningsvald ordinarie
Berit Strand Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Gun-Britt Andersson, Gunilla Glas och Krystyna Larsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 577 (573) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 40 (40) överlåtelser skett.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	750	741	741	741	741
Totala intäkter kr/kvm	868	874	859	848	838
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	109	87	111	165	201
Belåning, kr/kvm	1 769	1 746	1 539	1 439	1 275
Räntekänslighet	3%	3%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	683	709	666	605	563
Energikostnader kr/kvm	190	187	186	194	184

Förklaring av nyckeltal

Arsavgift

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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 överskott/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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Energikostnader**

Änger 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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	28 319	27 929	27 864	27 658	27 334
Resultat efter finansiella poster	-396	10	419	1 984	4 293
Soliditet	42%	42%	45%	46%	48%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter	28 504 727
Rörelsekostnader	- 28 049 269
Finansiella poster	- 851 805
Årets resultat	-396 347
Planerat underhåll	+ 1 092 447
Avskrivningar	+ 2 855 847
Årets sparande	3 551 947
Årets sparande per kvm total yta	109

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 375 400	17 259 306	9 778 789	10 191
Reservering till fond 2019		698 000	-698 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-1 092 447	1 092 447	
Balanserad i ny räkning			10 191	-10 191
Årets resultat				-396 347
Belopp vid årets slut	21 375 400	16 864 859	10 183 427	-396 347

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 788 980
Årets resultat	-396 347
Reservering till underhållsfond	-698 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 092 447
Summa till stämmans förfogande	9 787 080

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 787 080
-------------------------	------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 318 994	27 928 877
Övriga rörelseintäkter	Not 2	185 733	595 510
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-22 296 023	-23 119 091
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 381 792	-1 265 426
Planerat underhåll		-1 092 447	-233 055
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-423 159	-421 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 855 847	-2 582 931
Summa rörelsekostnader		-28 049 269	-27 621 534
Rörelseresultat		455 458	902 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 986	2 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-854 791	-895 032
Summa finansiella poster		-851 805	-892 662
Årets resultat		-396 347	10 191

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	106 146 327	97 714 379
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	596 291	10 796 570
		<u>106 742 618</u>	<u>108 510 949</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 700	10 700
		<u>10 700</u>	<u>10 700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>106 753 318</u>	<u>108 521 649</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		125 793	54 810
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 122 865	2 320 408
Övriga fordringar	Not 12	22 710	17 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 133 887	2 214 197
		<u>6 405 255</u>	<u>4 606 935</u>

Kortfristiga placeringar	Not 14	557	557
--------------------------	--------	-----	-----

Kassa och bank	Not 15	1 792 336	986 348
----------------	--------	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>8 198 147</u>	<u>5 593 840</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>114 951 465</u>	<u>114 115 489</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 375 400	21 375 400
Yttre underhållsfond		16 864 859	17 259 306
		<u>38 240 259</u>	<u>38 634 706</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 183 427	9 778 789
Årets resultat		-396 347	10 191
		<u>9 787 080</u>	<u>9 788 980</u>
Summa eget kapital		<u>48 027 340</u>	<u>48 423 687</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	56 962 500	56 197 780
		<u>56 962 500</u>	<u>56 197 780</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	748 750	750 000
Leverantörsskulder		1 626 817	2 008 730
Skatteskulder		981 827	552 929
Fond för inre underhåll		1 777 208	1 688 283
Övriga skulder	Not 18	165 990	102 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 661 033	4 391 246
		<u>9 961 626</u>	<u>9 494 023</u>
Summa skulder		66 924 126	65 691 803
Summa eget kapital och skulder		<u>114 951 465</u>	<u>114 115 489</u>

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-396 347	10 191
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 855 847	2 582 931
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 459 500	2 593 122
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 138	-368 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	468 853	793 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 932 491	3 018 429
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 087 516	-10 796 570
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 087 516	-10 796 570
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	763 470	6 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	763 470	6 750 000
Årets kassaflöde	2 608 445	-1 028 141
Likvida medel vid årets början	3 307 313	4 335 454
Likvida medel vid årets slut	5 915 758	3 307 313

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



HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,84 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 049 kronor per småhus.

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 21,4 % 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 16 842 882 kr.

☞

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 902 233	22 619 688
Årsavgifter el	1 563 636	1 563 355
Hyror	3 842 674	3 453 391
Bredband	84 000	84 240
Övriga intäkter	204 307	497 557
Bruttoomsättning	28 596 850	28 218 231
Avgifts- och hyresbortfall	-82 471	-93 968
Avsatt till inre fond	-195 386	-195 386
	28 318 994	27 928 877
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	185 733	595 510
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	1 971 516	2 502 619
Reparationer	4 067 713	4 698 093
El	2 249 086	2 058 521
Uppvärmning	4 415 516	4 495 448
Vatten	1 140 950	1 130 060
Sophämtning	720 425	740 102
Fastighetsförsäkring	649 764	488 381
Kabel-TV och bredband	610 530	612 412
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3 200 888	3 093 917
Förvaltningsarvoden	1 020 458	1 169 701
Tomträttsavgäld	2 142 092	2 022 492
Övriga driftkostnader	107 086	107 345
	22 296 023	23 119 091
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	792 826	715 272
Hyror och arrenden	159 108	155 676
Förbrukningsinventarier och varuinköp	196 273	174 206
Administrationskostnader	136 712	125 962
Extern revision	30 438	30 000
Konsultkostnader	2 125	0
Medlemsavgifter	64 310	64 310
	1 381 792	1 265 426
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	274 190	258 640
Revisionsarvode	0	12 158
Övriga arvoden	72 900	71 680
Sociala avgifter	76 069	78 554
	423 159	421 032
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	952	779
Övriga ränteintäkter	2 034	1 591
	2 986	2 370
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	852 906	891 788
Övriga räntekostnader	1 885	3 244
	854 791	895 032

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	143 386 296	136 104 303
Årets investeringar	11 287 795	7 281 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 674 091	143 386 296
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 671 917	-43 088 986
Årets avskrivningar	-2 855 847	-2 582 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 527 764	-45 671 917
Utgående bokfört värde	106 146 327	97 714 379
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	219 653 000	219 653 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	207 132 000	207 132 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	426 785 000	426 785 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	437 500	437 500
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 500	437 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-437 500	-437 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 500	-437 500
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	10 796 570	7 281 993
Årets investeringar	596 291	3 514 577
Omklassificering till byggnad	-10 796 570	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	596 291	10 796 570
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 228	16 228
Övriga fordringar	6 482	1 292
	22 710	17 520
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 121 973	1 751 349
Upplupna intäkter	11 914	462 848
	2 133 887	2 214 197

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

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Kortfristiga placeringar

Medlemskonto i Fonus	557	557
	557	557

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	15 000	10 000
Nordea	1 606 730	843 335
Nordea plusgiro	170 606	133 013
	1 792 336	986 348

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788336817	1,33%	2020-03-18	3 981 250	218 750
Nordea Hypotek	39788538657	1,42%	2020-01-22	4 275 000	0
Nordea Hypotek	39788682154	1,80%	2020-06-17	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788712886	1,50%	2021-03-17	5 000 000	0
Nordea Hypotek	39788726526	1,35%	2021-06-16	5 580 000	120 000
Nordea Hypotek	39788735398	1,25%	2021-09-15	7 255 000	180 000
Nordea Hypotek	39788773109	1,65%	2022-04-13	3 900 000	40 000
Nordea Hypotek	39788774784	1,60%	2022-06-15	2 865 000	30 000
Nordea Hypotek	39788796532	1,75%	2022-10-12	2 895 000	0
Nordea Hypotek	39788840957	1,50%	2023-04-14	7 500 000	0
Nordea Hypotek	39788917496	0,67%	2024-08-21	5 990 000	40 000
Nordea Hypotek	39788931421	0,73%	2024-10-16	4 470 000	120 000
				57 711 250	748 750

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		56 962 500
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		53 967 500
---	--	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	68 425 800	68 425 800
--	------------	------------

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				748 750	750 000

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	32 100	33 000
Momsskuld	87 293	24 935
Källskatt	8 880	7 650
Övriga kortfristiga skulder	37 717	37 250
	165 990	102 835

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 878	93 651
Förutbetalda hyror och avgifter	2 800 094	2 580 795
Övriga upplupna kostnader	1 778 061	1 716 800
	4 661 033	4 391 246

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



HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter

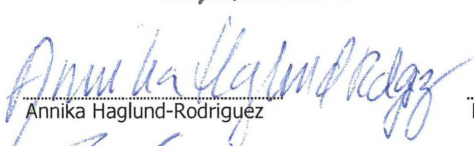
2019-12-31

2018-12-31

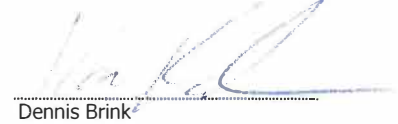
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

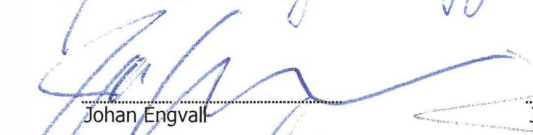
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8/4 - 2020

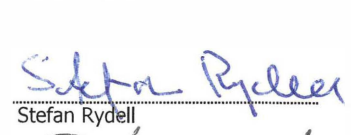

Annika Haglund-Rodriguez


Dan Lindblad


Dennis Brink

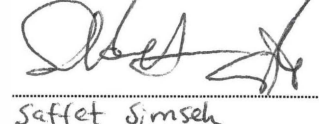

Johan Engvall


Juliana Bahar


Stefan Rydell


Sohella Mashhadi Ghasem


Sven Ohlsson


Saffet Simsek

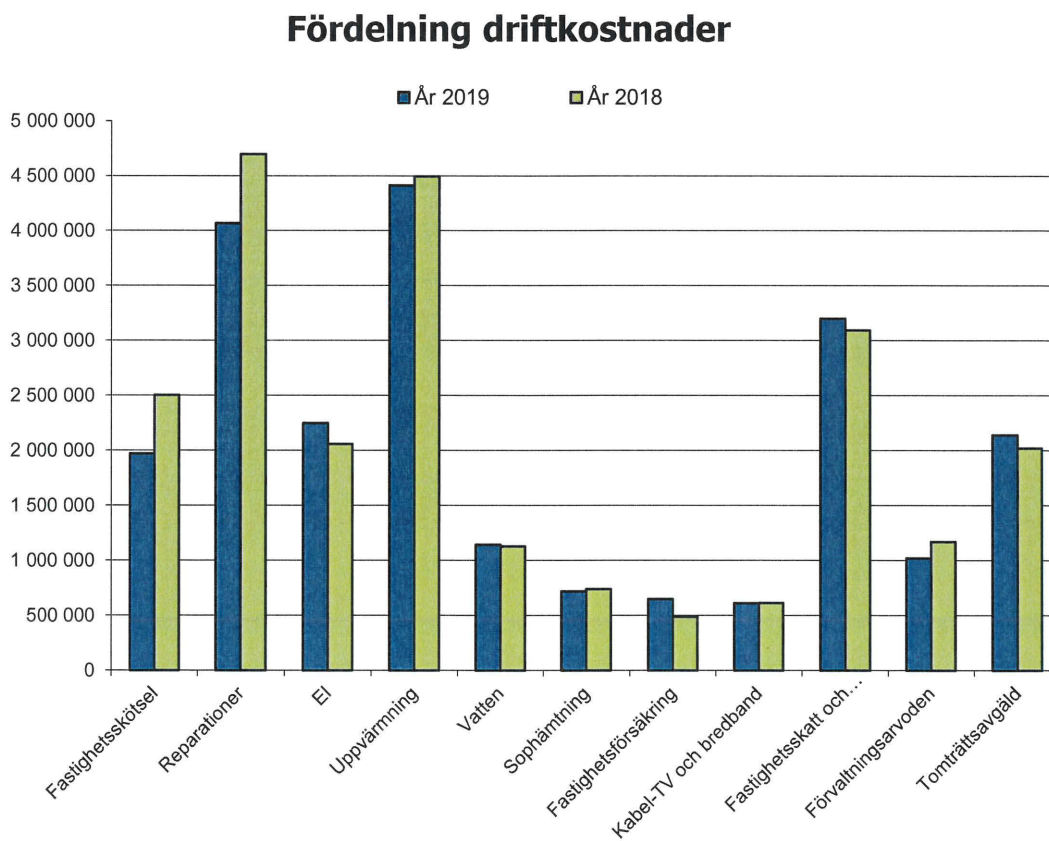
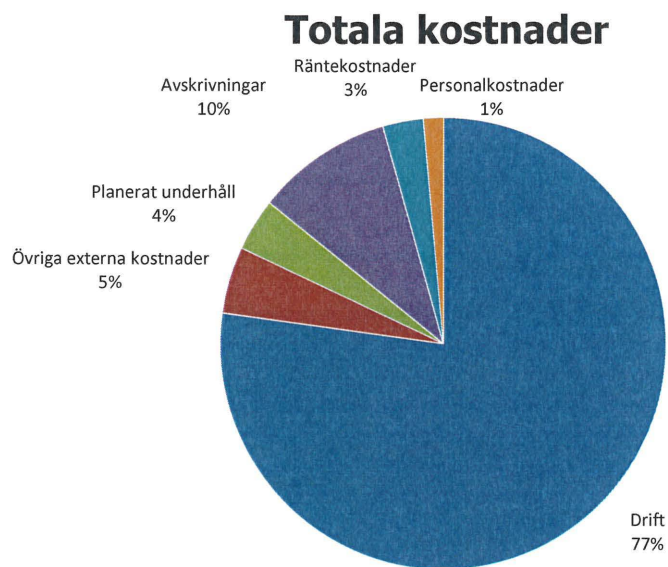
Vår revisionsberättelse har 27-04-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Adnin Ali



Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm


REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm, org.nr. 716416-6527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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 Trädgårdsstaden i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

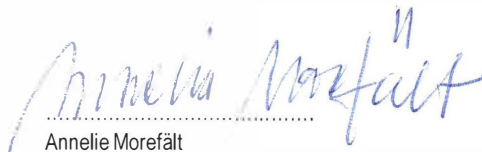
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 274-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annelie Morefält
Av föreningen vald revisor

Motioner till Brf Trädgårdsstaden föreningsstämma den 20 maj 2020

Motion Nr1

Förslag till ändring av föreningen stadgar § 15 för att möjliggöra för medlem att lämna förslag till stämman via epost eller i nuvarande format på papper.

Styrelsen: Rekommenderar att tillstyrka motionen, samt att stämman ger styrelsen i uppdrag att påbörja ändringen av stadgarna i enlighet med förslagsställarens förslag.

Motion Nr 2 och Nr 5

De två förslagsställarna vill att Brf Trädgårdsstaden genomför en förändring av sopsortering för att utsortera matavfall som kan förvandlas till biogas eller biogödsel

Styrelsen: Yrkar avslag på motionen.

Ändamålet kan synas vara rätt, men vi har inte kunnat se att det blir en besparing på detta. I föreningen skulle det behöva placeras ut ca 40 st uppsamlingskärl för att hantera denna källsortering. Med tanke på de problem som finns med sophanteringen idag så skulle det vara till nackdel för de boende som får dessa kärl i sin närhet. Kostnaden för att hantera detta separerade avfall skulle på årsbasis med tömning två ggr i veckan bli ca 500 000: - eller mer. Dessutom har Stockholm stads restriktioner på hur långt tömmarna ska dra dessa kärl, så placeringen av dessa kärl kan bli bekymmersamma.

I dagsläget har vi elva stycken femkubiks bottentömmande sopkärl som hanterar hushållssopor. Vi har miljörum för källsortering av tidningspapper/reklammateriel samt glas. Vi har också en container för restavfall/grovsopor var fjortonde dag växlande Imatragatan – Nykarlebygatan. Ur miljösynpunkt ser vi därför inte anledning till att källsortera matavfall som idag går till förbränning och ger fjärrvärme tillbaka till bostäderna.

Motion Nr 3

Förslag till att låta montera solceller på våra tak.

Styrelsen: yrkar avslag på motionen.

Styrelsen har under 2019 tittat på detta utifrån att vi har stora takytor som geografiskt ligger bra till för att ha solceller.

Vi konstaterade att investeringen inte skulle bli lönsam på en avskrivningstid på tio år.

Detta skulle innebära att elpriset på Kwh skulle bli betydligt dyrare än nuvarande pris samt att betydande infrastrukturensatsning krävs. Därför yrkar styrelsen avslag på motionen.

Motion Nr 4

Förslag till ändring av Brf Trädgårdsstaden stadgar § 16, ang kallelse till föreningsstämma

Syftet är att så många som möjligt ska medverka till stämman och ju tidigare detta är känt tror förslagsställaren att vi kommer få en större närvaro.

Styrelsen: yrkar avslag på motionen.

Styrelsen aviserar regelbundet i det första numret av Infobladet varje år om när stämman kommer äga rum. En långvarig tradition har varit att stämman sker mellan den 20–26 maj varje år och i Akalla by. Dessutom finns vi nu på Facebook och egen hemsida där denna information kan ”flaggas”. Styrelsen ser därför ingen anledning till att ändra nuvarande paragraf 16.

Motion Nr 5 (se redovisning under motion nr 2)

Motion Nr 6

Motionen föreslår stämman att uppdra att genomföra en enkät i syfte att undersöka intresset för "laddstationer" för att ligga till grund för ett framtida investeringsplan för detta ändamål.

Styrelsen: yrkar avslag för detta,

En enkät kan styrelsen besluta om utan att medlemmarna behöver ge sitt medgivande.

Motion Nr 7

Motionärerna föreslår att Styrelsen ges i uppdrag att genomföra en upphandling av att montera eluttag på husens framsida i likhet med de som finns på husens baksida, där medlem sedan får avropa via beställning en sådan elinstallation.

Styrelsen: yrkar bifall på motionen och föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att genomföra det förslag de två motionärerna föreslår under 2020.

Motion Nr 8

Motionen sammanfattas med att styrelsen bör uppmana medlemmarna i föreningen att hålla rent runt respektive bostad och att skräp kastas där det ska ligga i våra papperskorgar eller i våra sopbehållare. Allt för att Trädgårdsstaden skall vara attraktiv.

Styrelsen: yrkar bifall för detta förslag och ger styrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag på sanktioner när någon kastar eller lämnar avfall utomhus på föreningens gemensamma ytor. I övrigt rörande denna fråga om nedskräpning i föreningen, städas det varje fredag i hela området inkluderat gräsmattor och gångvägar. Trots ovanstående slarvas det mycket med att det kastas avfall som motionärerna framfört. Bland annat fimpar, papper, plast, muggar, pizzakartonger mm. Styrelsen uppmanar alla att medverka till att detta minimeras

Motion Nr 9

Motion rörande odör/avloppslukt i närheten av vändplatsen på Imatragatan intill fotbollsplanen. Motionärerna skriver att detta har med kommunens avloppsnät att göra och uppmanar styrelsen att ta kontakt med kommunen i denna fråga som är en företeelse som pågått i många år.

Styrelsen: yrkar bifall till motionen.

Styrelsen föreslår att ha en dialog med kommunens ansvariga för att komma tillrätta med den avloppslukt/odör som kommer ur kommunens avlopp åtgärdas.

①

Motion till BRF trädgårdsskaden 2020

Allt stadgarna ändras under Paragraf 15

Kv " Medlem, som önskar visst ärende behandlat

på ordinarie Föreningsstämma, ska

skriftligen via e-post eller i pappersformat

anmäla ärendet till styrelsen före

februari månads utgång."

Bakgrund/syfte: Att göra det lättare för

föreningens medlemmar att engagera sig. Det

hur ner besökslarna och kan bidra till att

BRF trädgårdsskaden blir mer attraktiv vilket

i sin tur gör att värdet på bostäderna går upp.

Det kan även bidra till att fler kommer till

bestämman eftersom fler har fått möjligheten

att bidra. ~~Det gör att medlemmarna~~

27 februari 2020, Sofia Jäger Stenberg

Knätragatan 44, lgh nr 135



②

Möten till BRF bostadsstaden Ersstämman 2020

Att Stämman beslutar att föreningen ska börja
med matavfalls sortering.

Bakgrund Lygbe! För att kostnaden av våra
hushållssopor ska minskas ~~och~~ ~~att~~ Matavfallshandling
är kostnadsfritt för BRF, om det finns goda hänsyns-
förhållanden och hänsynsvillighet är i gång. Vreda.

Detta gör att kostnaden för våra sopor kommer
minskas eftersom matavfall står för 40% av
det som slängs i hushållssoporna.

Det bidrar även till att bostäderna kan bli
attraktiva eftersom sortering av matavfall visar
på föreningens miljömedvetenhet, vilket är
viktigt i dagens samhälle.

Enkel att komma i gång via www.suoa.se/matavfall

De hjälper till med uppstart, bilhanda hämtar käll,
påsar och sorteringsutrustning för alla boende helt
GRATIS!

27 februari 2020, Imatragatan 44, lgh nr 135

Sofia Jäger Stenberg 

3

Motion till BRF Brädgårdsstaden Grästanna 2020

Att styrelsen tillsätter en grupp med representation från olika gårdar + styrelsemedlem för att bereda om föreningen ska investera i solceller.

~~Förslag~~
Bakgrund/Syfte: Föreningen BRF Brädgårdsstaden ska inom en snar framtid börja renovera bålet.

I samband med takrenoveringen skulle det vara smart att även installera solceller. Solceller kostar pengar men bokfartsmässigt kan föreningen skära av kostnaden över flera år. Medlemmarna i föreningen skulle även på ~~sigt~~ sikt tjäna på solceller ekonomiskt. Dels skulle kostnaden för el minskas eftersom föreningen själv producerar elen. Det skulle även kunna bli överflödigt produktion som föreningen kan sälja vidare vilket leder till intäkter för föreningen.

Boendes/medlemmarnas lägenheter skulle även öka i marknadsvärde vilket gör att denna

investering i solceller skulle bidra till medlemmarnas ~~värde~~ värde.

③ forts.

Måhön Brf trädgårdsskuden fortsättning.

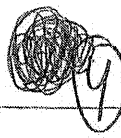
Forb. ekonomiska intresse precis som en Brf ska
ha hänsyn till och beakta enligt stadgarna.

Människor i dagens samhälle är även
mer miljömedvetna och gör val av allt från mat till
till bostadsköpet med miljö i bakgrundet. Om spekulanter
skulle veta att Brf trädgårdsskuden använder "ren el"
via egna solceller skulle det öka efterfrågan på våra
bostäder. Våra hus är även perfekt utformade för
solcellspaneler med stora takytan som solen
kommer åt nästan alla timmar på dygnet som
solen är uppe, även vinterhalvåret.

27 februari 2020, Imatragatan 44 lgh nr 135

Sofia Jäger Stenberg





4) Motion till BRF trädgårdsskaden årsstämma 2020

stycke 2

Att paragraf 16 i stadgarna ändras till:

... "Kallelse för utskändas häre är sex veckor före föreningsstämman om en påminnelse utskändas tidigare sex veckor före föreningsstämman."

Bakgrund/syfte: Att låta styrelsen komma ut med datum och tid till årsstämman i god tid.

Detta eftersom föreningen vill att många medlemmar är med och personer idag är mycket upptagna.

Samt för att eventuella missförstånd om att kallelse kommer upp för tidigt på grund av information om dag, tid och plats kommer att ska undvikas.

27 februari 2020, Imatragatan 44, 135

Soka Jäger Stenberg

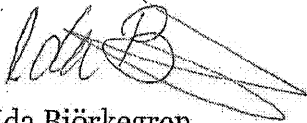
5

Matåtervinning

Jag vill att föreningen skall införskaffa matåtervinning.

Anledningen/syftet till detta är för att stor del av det som idag hamnar i soppåsen är matavfall, ca 40 %. Om matresterna istället sorteras ut och slängs i matåtervinning kan de behandlas biologiskt och omvandlas till biogas eller biogödsel.

2020-02-20



Ida Björkegren
Imatragatan 84

6

Motion till årsstämman i BRF Trädgårdsstaden.

Jag föreslår att stämman uppdrar till styrelsen att genomföra en enkel enkät bland samtliga medlemmar om intresset för att föreningen skall montera ett antal laddstationer för elbilar/laddhybrider. Enkäten bör genomföras under 2020.

Detta för att styrelsen skall få ett underlag för en eventuell kommande investering i laddstationer avsedda för de som hyr en parkeringsplats.

Investeringskostnad är idag ca 20 000-50 000 kr per laddstation.

Exempel på enkät:

- ☐ Jag/vi har en elbil /laddhybrid och skulle önska en laddplats snarast
- ☐ Jag/vi planerar att skaffa en elbil/laddhybrid inom 1-3 år
- ☐ Jag/vi har inget intresse av laddplats

2020-02-27



Johan Engvall

IM115

(7)

Till Styrelsen
BFR Trädgårdsstaden i Akalla

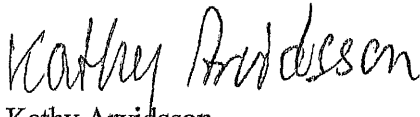
MOTION TILL BRF TRÄDGÅRDSSTADENS ÅRSSTÄMMA MAJ 2020

El-uttag till framsidan på husen

Det har varit jul och även nu i februari-mars är det mörkt och många hus har extra belysning med olika ljusslingor på framsidan av husen. Problem uppstår dock att dra ljusslingan till en kontakt. Man tar den via dörren/fönstret till närmsta kontakt inne i huset. För att underlätta att göra det extra trevligt i området efterlyser vi ett el-uttag för utomhusbruk också på framsidan av våra hus.

Förslag: Att styrelsen gör en upphandling (precis som med skärmtaken), att man får anmäla sitt intresse och en behörig elektriker gör jobbet.

Akalla 2020-02-26


Kathy Arvidsson
Imatragatan 53


Lillemor Bydler
Imatragatan 55

8

Till Styrelsen
BRF Trädgårdsstaden i Akall

MOTION TILL BRF TRÄDGÅRDSSTADENS ÅRSSTÄMMA MAJ 2020

Skräp inom föreningen

Då man vandrar genom trädgårdsstaden ser man mycket skräp och många fimpar ligga här och där på gångar och i rabatter. Det städas här av städare och det är bra, men mellan städpassen hinner folk "tappa" fimpar, papper, plast, muggar m.m.

Förslag: Att styrelsen uppmanar i sitt Infoblad att alla som bor här i området städar runt om vid "sina hus" och hjälper till att hålla rent och snyggt. Uppmana även rökare att ha en ask i fickan och stoppa i fimparna. Tänk på småbarnen!

Akalla 2020-02-26

Kathy Arvidsson
Kathy Arvidsson
Imatragatan 53

Lillemor Bydlen
Lillemor Bydlen
Imatragatan 55

9

Till Styrelsen
BRF Trädgårdsstaden i Akalla

MOTION TILL BRF TRÄDGÅRDSSTADEN S ÅRSSTÄMMA MAJ 2020

Odör/avloppslukt nära Imatragatan 85 invid bollplan

I massor med år har det luktat av och till avlopp invid bollplan. Man behöver göra något åt det. Vi förstår att det inte är BFRs område, men någon behöver ta tag i saken.

Förslag: Att styrelsen tar kontakt med behöriga inom staden för att se till att odören/avloppet blir rensat och lukten försvinner.

Akalla 2020-02-26

Kathy Arvidsson

Kathy Arvidsson
Imatragatan 53

Lillemor Bydler

Lillemor Bydler
Imatragatan 55

BFR TRÄDGÅRDSSTADEN

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG PÅ KANDIDATER OCH ARVODEN FÖR PERIODEN JUNI 2020 TILL MAJ 2021

Kista 20 maj 2020

Valberedningen BRF Trädgårdsstaden:
Gun-Britt Andersson, sammankallande
Krystyna Larsson
Gunilla Glas

Valberedningen har till uppgift att ta fram ett förslag på kandidater till BRF Trädgårdsstadens styrelse, revisor och revisorssuppleant för perioden juni 2020 till maj 2021.

Valberedningen skall dessutom även ta fram förslag på arvoden för styrelse, revisor och valberedning.

Valberedningen har under hela året arbetat med att försöka hitta nya kandidater genom personliga kontakter, utskick till samtliga medlemmar, via information på anslagstavlor och via hemsidan. Vi har även träffat styrelsen.

De valbara kandidater, som visat intresse för att få en post i styrelsen, har vi intervjuat, för att få ett så bra underlag som möjligt. Dessa är:

- Mahsa Mousavi
- Wilhelm Norelius

Baserat på det sammantagna intrycket av vårt arbete har vi tagit fram följande förslag:

Numrering och rubriker följer de i kallelsen till årsmötet.

15. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisor och valberedning

Styrelsen: 283 800 kr/år (6 x pbb*) att reglera mellan sig.

Detta belopp inkluderar möten och jourer i föreningslokalen.

Revisor: 12.300 kr/år (0,26 pbb*)

Valberedningen: 18 920 kr (0,4 pbb*) att reglera mellan sig.

* Regeringen har fastställt prisbasbeloppet (pbb) för inkomståret 2020 till 47 300 kr.

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår, att styrelsen ska bestå av nio styrelseledamöter och inga suppleanter (exclusive den ledamot/suppleant som väljs av HSB).

17. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Följande styrelseledamöter har ett år kvar av sin mandatperiod:

- Juliana Bahar
- Dan Lindblad
- Sven Ohlsson

Följande ledamöter står i tur att avgå:

- Johan Engvall
- Dennis Haa Brink
- Annica Haglund-Rodriguez
- Soheila Mashhadighasem
- Stefan Rydell

Under perioden har Alexander Skoghag flyttat från området.

Valbereningen har följande förslag till val/omval av styrelseledamöter:

- Johan Engvall omval 2 år
- Dennis Haa Brink omval 2 år
- Annica Haglund-Rodriguez omval 2 år
- Soheila Mashhadighasem omval 2 år
- Wilhelm Norelius nyval 1 år
- Stefan Rydell omval 2 år

18. Presentation av HSB-ledamot

Valberedningen föreslår inte HSB-ledamot.

19. Beslut om antal revisor/er och suppleant

Valberedningen föreslår att en revisor och en revisorssuppleant väljs.

20. Val av revisor/er och suppleant

Valberedningen föreslår Anneli Morefält till revisor för omval på 1 år.

Valberedningen föreslår Berit Strand till revisorssuppleant för omval på 1 år.

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Valberedningen föreslår att valberedningen ska bestå av tre ledamöter.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Förslag på valberedning görs av stämman.

23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor

Valberedningen föreslår Sven Ohlsson till ombud och Annica Haglund-Rodriguez till ersättare vid distriktsstämmor.

Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor

SFS nr: 2020:198

Departement/myndighet: Justitiedepartementet

Utfärdad: 2020-04-03

Ändringsregister: SFSR (Regeringskansliet)

Källa: Fulltext (Regeringskansliet)

/Träder i kraft I:2020-04-15/

Lagens innehåll och syfte

1 § Denna lag innehåller tillfälliga undantag från vissa bestämmelser om deltagande i bolagsstämmor, föreningsstämmor och sparbanksstämmor i följande lagar:

- aktiebolagslagen (2005:551),
- lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar,
- bostadsrättslagen (1991:614),
- lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
- sparbankslagen (1987:619), och
- lagen (1995:1570) om medlemsbanker.

Lagen syftar till att underlätta genomförandet av bolags-, förenings- och sparbanksstämmor på ett sådant sätt att risken för spridning av det virus som orsakar covid-19 minimeras.

Insamling av fullmakter och poströstning i aktiebolag

2 § Trots 7 kap. 4 § första stycket, 24 § tredje stycket och 63 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551) får styrelsen i ett aktiebolag inför en viss bolagsstämma besluta om insamling av fullmakter, även om det inte anges i bolagsordningen och utan att det anges i kallelsen till stämman.

Vid insamling av fullmakter med stöd av första stycket får det fullmaktsformulär som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen tillhandahållas aktieägarna även genom att publiceras på bolagets webbplats tillsammans med den information som anges i 7 kap. 24 § tredje stycket i den lagen. Formuläret och informationen ska då, med avvikelse från det som anges i 7 kap. 56 c § aktiebolagslagen, hållas tillgängliga på webbplatsen under minst en vecka närmast före stämman och dagen för stämman.

I stället för att publiceras på bolagets webbplats får formuläret och informationen, med avvikelse från det som anges i 7 kap. 56 c § aktiebolagslagen, tillhandahållas aktieägarna

genom att senast en vecka före stämman lämnas till dem på det sätt som bolaget annars använder för att lämna information till aktieägarna.

3 § Trots 7 kap. 4 a § första stycket, 24 § tredje stycket och 63 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551) får styrelsen i ett aktiebolag inför en viss bolagsstämma besluta att aktieägarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post, även om det inte anges i bolagsordningen och utan att det anges i kallelsen till stämman.

Vid poströstning med stöd av första stycket får det formulär som anges i 7 kap. 4 a § andra stycket aktiebolagslagen tillhandahållas aktieägarna genom att publiceras på bolagets webbplats tillsammans med den information som anges i 7 kap. 24 § tredje stycket i den lagen. Formuläret och informationen ska då, med avvikelse från det som anges i 7 kap. 56 c § aktiebolagslagen, hållas tillgängliga på webbplatsen under minst en vecka närmast före stämman och dagen för stämman.

I stället för att publiceras på bolagets webbplats får formuläret och informationen, med avvikelse från det som anges i 7 kap. 56 c § aktiebolagslagen, tillhandahållas aktieägarna genom att senast en vecka före stämman lämnas till dem på det sätt som bolaget annars använder för att lämna information till aktieägarna.

Ombud och poströstning i andra företagsformer

Ekonomiska föreningar

4 § Trots 6 kap. 4 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en ekonomisk förening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna har rätt att anlita ett ombud som inte ingår i den krets som anges i första stycket i den paragrafen. Trots 5 § i samma kapitel och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen också besluta att ombud vid stämman får företräda fler än tre medlemmar.

Trots 6 kap. 42 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen inför ett visst fullmäktigemöte dels besluta att fullmäktige får delta i mötet genom ombud, dels fatta sådana beslut som anges i första stycket i den förevarande paragrafen även när det gäller fullmäktige.

5 § Trots 6 kap. 6 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar får styrelsen i en ekonomisk förening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post, även om det inte anges i stadgarna och utan att det anges i kallelsen till stämman.

Vid poströstning med stöd av första stycket får det formulär som anges i 6 kap. 6 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar tillhandahållas medlemmarna även genom att publiceras på föreningens webbplats tillsammans med den information som anges i den paragrafen. Formuläret och informationen ska då hållas tillgängliga på webbplatsen under minst en vecka närmast före stämman och dagen för stämman.

I stället för att publiceras på föreningens webbplats får formuläret och informationen tillhandahållas medlemmarna genom att senast en vecka före stämman lämnas till dem på det sätt som föreningen annars använder för att lämna information till medlemmarna.

Bostadsrättsföreningar

6 § Trots 9 kap. 14 § 4 bostadsrättslagen (1991:614) och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en bostadsrättsförening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna har rätt att anlita ett ombud som inte ingår i den krets som anges i den punkten och att ett ombud får företräda fler än en medlem.

7 § Trots 9 kap. 14 § 3 bostadsrättslagen (1991:614) får styrelsen i en bostadsrättsförening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och 5 § i denna lag.

Kooperativa hyresrättsföreningar

8 § Trots 2 kap. 17 b § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en kooperativ hyresrättsförening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna har rätt att anlita ett ombud som inte ingår i den krets som anges i den paragrafen och att ett ombud får företräda fler än en medlem.

9 § Trots 2 kap. 17 a § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt får styrelsen i en kooperativ hyresrättsförening inför en viss föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och 5 § i denna lag.

Samfällighetsföreningar

10 § Trots 49 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en samfällighetsförening inför en viss föreningsstämma besluta att ett ombud får företräda fler än en medlem.

Sparbanker och medlemsbanker

11 § Trots 4 kap. 13 § första stycket sparbankslagen (1987:619) och oavsett vad som anges i reglementet, får styrelsen i en sparbank inför en viss sparbanksstämma besluta att huvudmännen får anlita ombud med skriftlig, av huvudmannen undertecknad och daterad fullmakt eller utöva sin rösträtt per post i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och 5 § i denna lag.

En huvudman som anlitar ett ombud eller utövar sin rösträtt per post ska anses vara närvarande vid tillämpning av 4 kap. 14 § sparbankslagen.

12 § Trots 7 kap. 2 § lagen (1995:1570) om medlemsbanker och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen i en medlemsbank inför en viss föreningsstämma besluta att ett ombud får företräda fler än en medlem.

Trots 7 kap. 12 § lagen om medlemsbanker och oavsett vad som anges i stadgarna, får styrelsen inför ett visst fullmäktigemöte besluta dels att fullmäktige får delta i mötet genom ombud, dels att ett ombud får företräda fler än en fullmäktig.

Det som sägs om poströstning i 5 § i denna lag gäller även för medlemsbanker.

Ömsesidiga försäkringsbolag, försäkringsföreningar och tjänstepensionsföreningar

13 § Bestämmelserna i 4 och 5 §§ gäller även för ömsesidiga försäkringsbolag, försäkringsföreningar och tjänstepensionsföreningar. Det som sägs i de paragraferna om stadgarna ska när det gäller ömsesidiga försäkringsbolag avse bolagsordningen.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor